

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Røysegata 38, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 77, snr. 6

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 18978-1533

Referansenummer: XQ2743

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygård fra 1906. Det foreligger ferdigattest fra 1906.

Seksjonert/ombygd/oppussa i 2000/01. Det var gitt løyve til ombygging/ oppgraderinger, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest fra denne ombyggingen. Det er kjent at det har vært møter og aktivitet for å få på plass ferdigattest som leiligheten fremstår. Det er ikke kjent for undertegnede hvor saken står i dag.

Leilighet - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på antatt betongsåle, antar fundamentert til fast grunn.

Yttervegger oppført i betong/stein med utvendig puss og fasadeplater på 2 vegger. Innvendig utlektet og kledde flater/vegger.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Sperrekonstruksjon med taktro av bordtak.

Taktekkingen består av skiferstein. Tidligere opplyst at det er foretatt omtekking av takets sydside på 2000-tallet, og ca 1/2 taket på nordsiden er omlagt og delvis utskiftet etter ekstremværet Dagmar i 2012. Takrenner av metall.

Vinduer med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Ytterdøren i bygget er teakdør av eldre dato.

Inngang både fra nord og sør.

Nyere B30 brannør som inngangsdør til leiligheten.

Felles trappegang er oppgradert i 2015.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte himlinger. Dekormaling i himling på soverom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er eldre malte fyllingsdører i leiligheten.

Det er montert hvite garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra ca 2001/02 har fliser på gulvet og med malt strie på veggene. Det er varmekabler

i gulvet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert motfall på gulvet på rommet, vannet renner frem på gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er i forbindelse med oppgraderingene ved bygget og leiligheten i 2001/ 02 foretatt fornying av røropplegg. Det er lagt inn rør i rør som vannrør.

Det er observert avløpsrør av plast på de synlige deler. Det kan være rør med andre materialer i leiligheten/ bygget.

Det er i forbindelse med oppgraderinger i 2001, foretatt fornying av en del av røropplegget.

Ventilasjon fra 2001, bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommet, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder, men tilfredsstillende ikke dagens krav til luftutskiftninger.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2001.

Varmtvannstanken er plassert i fellesarealer på kryploftet.

Sikringsskap med automatsikringer. El- anlegget opplyses i tidligere salgsoppgave å være oppgradert i 2001/02. Ny måler i 2017.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	36 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	34 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegninger fra kommunen er det original planløsning, det er endret planløsning etter dette, Det er bygget bad hvor kjøkkenet er vist.

Vegger er tette mellom værelser til naboileilighet.

Det opplyses i brev fra Ålesund kommune 06.01.2003 at det var gitt løyve til oppgradering/ ombygging, men at det ikke er gitt brukstillatelse/ ferdigattest.

Det er kjent at det pågår en prosess med kommunen om å få godkjent leiligheten som den fremstår.

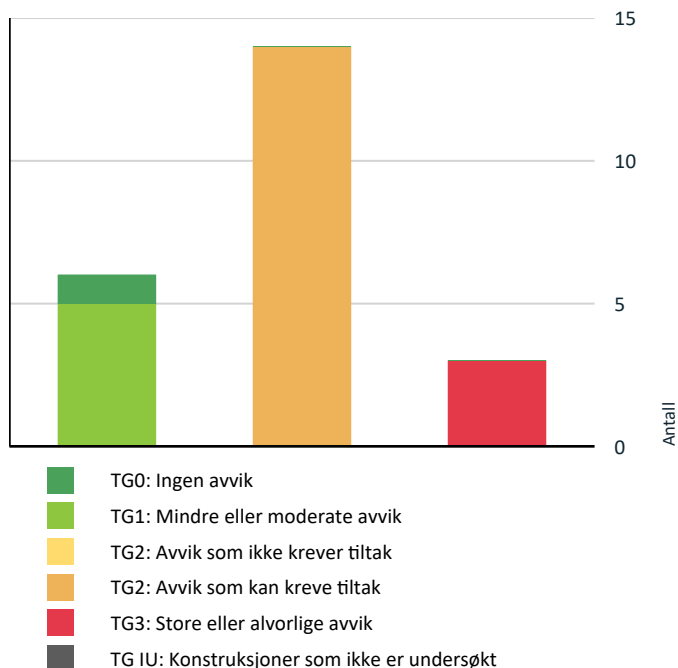
Kommunen har skissert 3 løsninger. Det er ikke kjent for undertegnede hvor saken står i dag.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

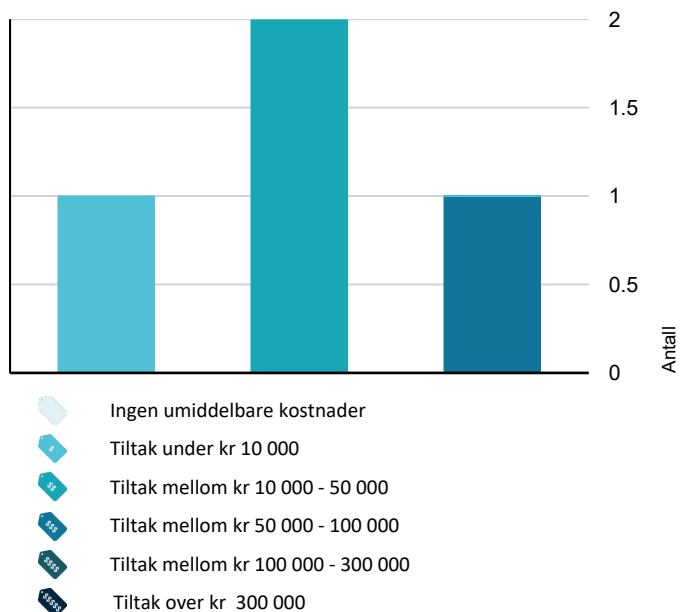
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Soveromsvindu [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Entre/ Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Entre/ Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1906

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Selve leiligheten er oppgradert i 2001 og fremstår med kurant standard.

Vedlikehold
Normalt, men med videre behov for oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte vinduer er fra 1985, men og ett nyere på bad.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/ oppgraderinger ved vinduer.



! TG 3 Soveromsvindu

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Soveromsvinduet har skjevheter, var ikke mulig og åpne under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet må skiftes.-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Ytterdøren i bygget er teakdør.

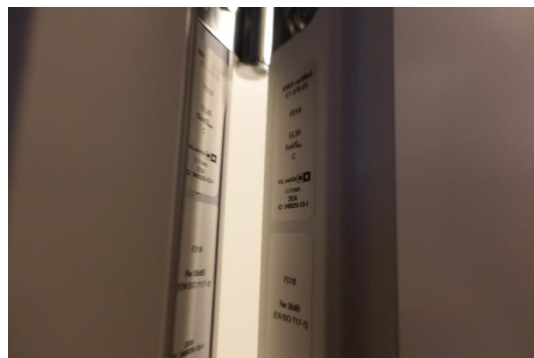
Inngangsdøren til leiligheta er en ny hvit dør med brann og lyd godkjenning.

Forhold med ytterdører og ytterdørenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på hoved inngangsdøren.



Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Leiligheten har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte himlinger. Dekormaling i himling på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe kuling i enkelte laminat skjøter, dette spesielt på kjøkkenet. Noe knirk i laminater er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om overflater fungerer, vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige dører

Det er eldre malte fyllingsdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold ved innvendige dører.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert hvite garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra ca 2001/02 har fliser på gulvet og med malt strie på veggene. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt strie med kantflis på veggene, det er malte himling.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på dette rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

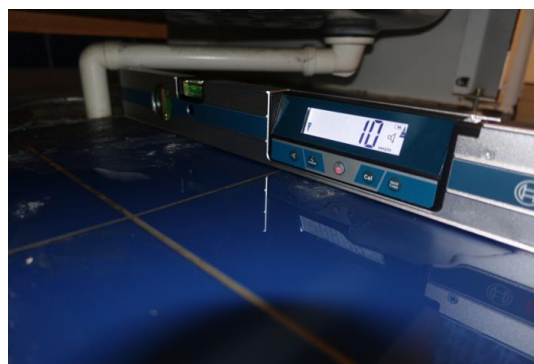
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er vannansamling på gulvet på utsiden av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det vises til at det er betydelig motfall på gulvet fra sluken. Badet er ca 23 år og det er påregnelig med fornying av gulvet med tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet slitasje på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med fornying av dusjkabinettet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/ KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

ETASJE > ENTRE/ KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerte på befaringsdagen, men med bakgrunn i alder vil det plutselig kunne endre effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er i forbindelse med oppgraderingene ved bygget og leiligheten i 2001/ 02 foretatt fornying av røropplegg. Det er lagt inn rør i rør som vannrør.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er kjent at det tidligere har vært en lekkasje inne i dette rør irø skapet, dette ved lekkasje ved en kobling, dette ble utbedret. Det er merker i skape etter dette. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Med bakgrunn i registrerte forhold vurderes resterende levetid på rør i rør skapet og vøre noe redusert, men det er vanskelig og si noe eksakt om dette. Ved renovering av badet, bør en oppgradere med nytt sak og fordeligsstammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast på de synlige deler. Det kan være rør med andre materialer i leiligheten/ bygget.

Det er i forbindelse med oppgraderinger i 2001, foretatt fornying av en del av røropplegget.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon fra 2001, bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommet, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftninger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2001. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealer på kryploftet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. El- anlegget opplyses i tidligere salgsoppgave å være oppgradert i 2001/02. Ny måler i 2017.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 El- anlegget opplyses i tidligere salgsoppgave å være oppgradert i 2001/02. Ny måler i 2017. Det er ikke kjent omfang av oppgraderingen/ fornyingen i 2001.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod.

Byggeår

1906

Kommentar

Ambita.no

Standard

Enkel bodstandard.

Vedlikehold

Normalt/ enkelt.

Beskrivelse

Det er boder i normal utførelse for denne type bygg.

På loftet bod med treverk.

Det er for undertegnede usikkert hvilke bod som følger leiligheten.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

34 m²/34 m²

Leilighet: Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Røysegata 38 ,6003 ÅLESUND 34 m ² 1906 1 sov	11-08-2022	1 400 000	1 625 000		1 625 000	47 794
2 Røysegata 38 ,6003 ÅLESUND 34 m ² 1906 1 sov	07-08-2019		1 230 000		1 230 000	36 176
3 Røysegata 38 ,6003 ÅLESUND 31 m ² 1906 1 sov	06-06-2022	1 150 000	1 100 000		1 100 000	35 484
4 Borgundvegen 14 ,6003 ÅLESUND 34 m ² 1906 1 sov	06-11-2019	1 220 000	1 150 000		1 150 000	33 824

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 270 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

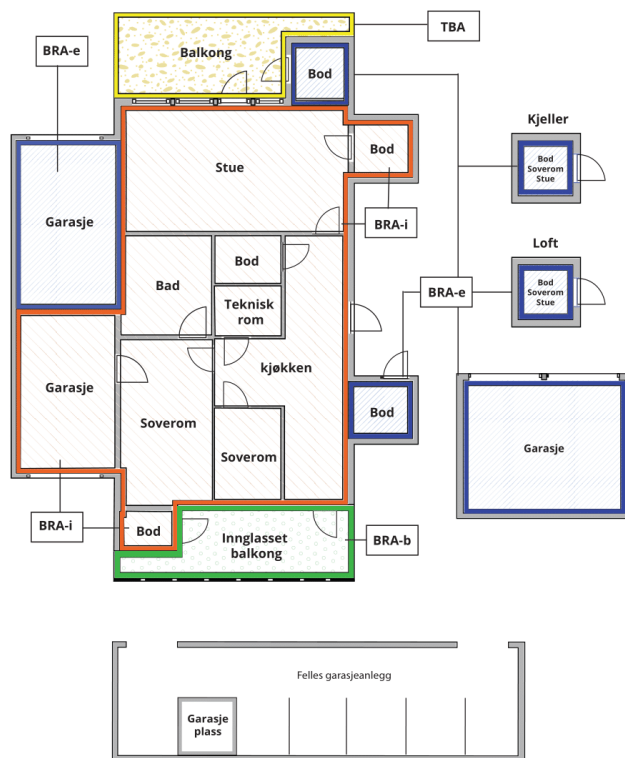
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	34			34	
SUM	34				
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/ Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger fra kommunen er det original planløsning, det er endret planløsning etter dette, Det er bygget bad hvor kjøkkenet er vist.
Vegger er tette mellom værelser til naboleilighet.

Det opplyses i brev fra Ålesund kommune 06.01.2003 at det var gitt løyve til oppgradering/ ombygging, men at det ikke er gitt brukstillatelse/ ferdigattest.

Det er kjent at det pågår en prosess med kommunen om å få godkjent leiligheten som den fremstår.
Kommunen har skissert 3 løsninger. Det er ikke kjent for undertegnede hvor sake står i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	34	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	77		6	121 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Røysegata 38

Hjemmelshaver

Busæt Mathias Brandal, Busæt Tobias Brandal

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

45 / 315

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mindre 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i krysset mellom Røysebakken/Borgundvegen. Leiligheten ligger i 2.etg i bygg med totalt 8 leiligheter. Leiligheten ligger med få minutters gange like øst for bysentrum. Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet. Noe næringseiendommer nedenfor eiendommen. Jfr reglering

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 121 kvm - sameiets tomt.- Tomten har fortau mot Borgundvegen, det er en natursteinstrapp på vestsiden av bygget ned til parkering/ soneparkering. Det er soneparkering i området. Hele tomten er bebyggt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som sefrakminne med id: 1504 13 33.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	04.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	04.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.09.1906		Gjennomgått	2	Nei
Referat forhåndskonferanse	16.02.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ2743>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240222
Adresse	Røysegata 38		
Postnr.	6003	Sted	ÅLESUND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Tobias Brandal	Etternavn	Busæt
Selger 2 Fornavn	Mathias Brandal	Etternavn	Busæt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Vannskade i kjelleren 6.10.22. Her er sameie i dialog med forsikring og kommunen.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Vindu på soverommet har kilt seg fast.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det jobbes med en forsikringssak der vannskade i kjeller skal skyldes «utettheter i mur». Sameie er i dialog med forsikring og Kommunen ang. dette da det har pågått sprengninger rett ved, fortau rett utenfor som ikke er utbedret av kommunen og annet.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Vedlikehold av brannsys. 2022 i sameiet av elektriker.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Kun pågående sak ang. kjeller.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar utbedring av kjeller etter vannskade

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar vannskade i kjeller

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oversiktskart

Adresse: Røysegata 38, 6003 Ålesund

Gnr/Bnr: 1508/201/77/0/6

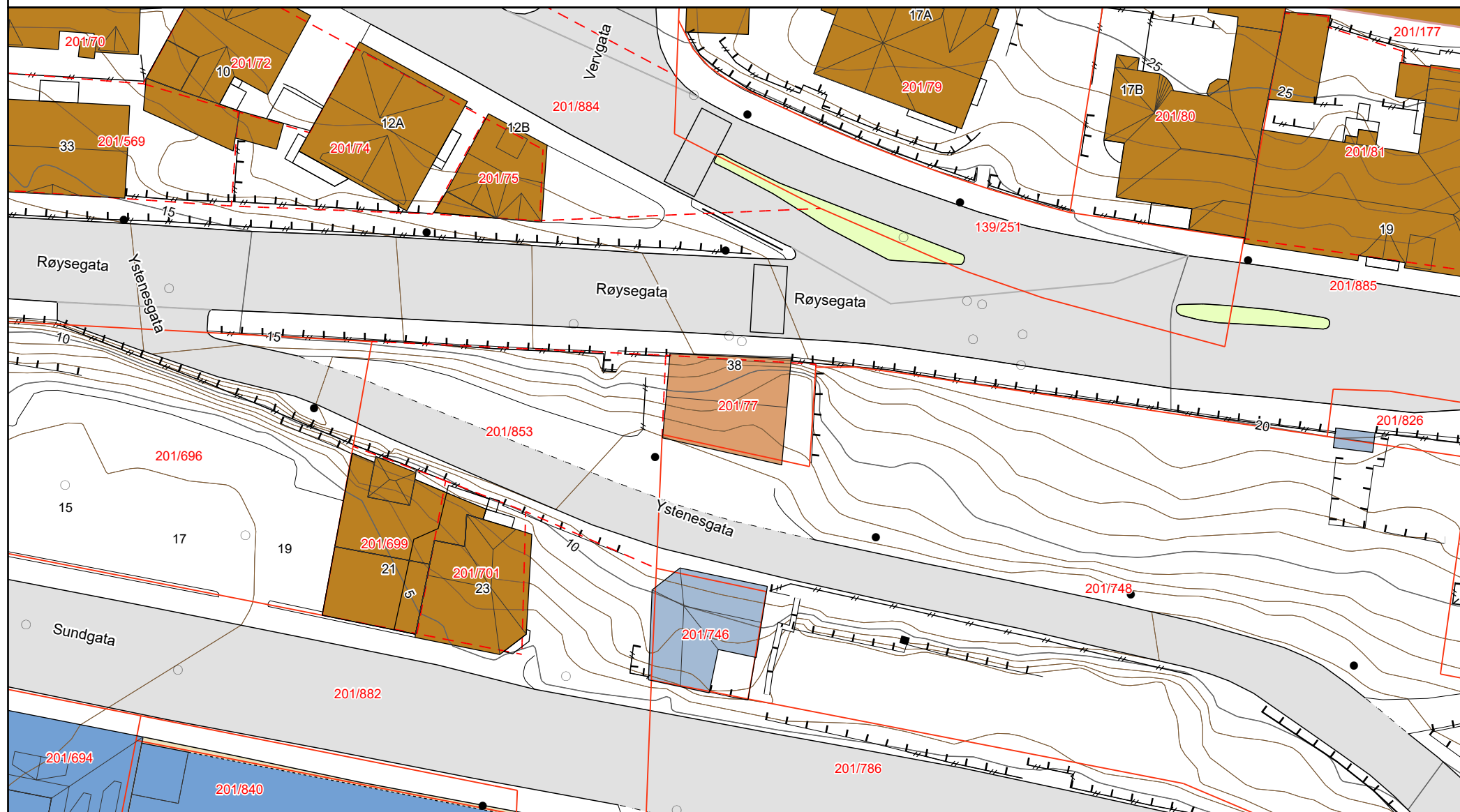


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 122 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 31.10.2024



Matrikkelkart

Adresse: **Røysegata 38, 6003 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/201/77/0/6**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 122 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

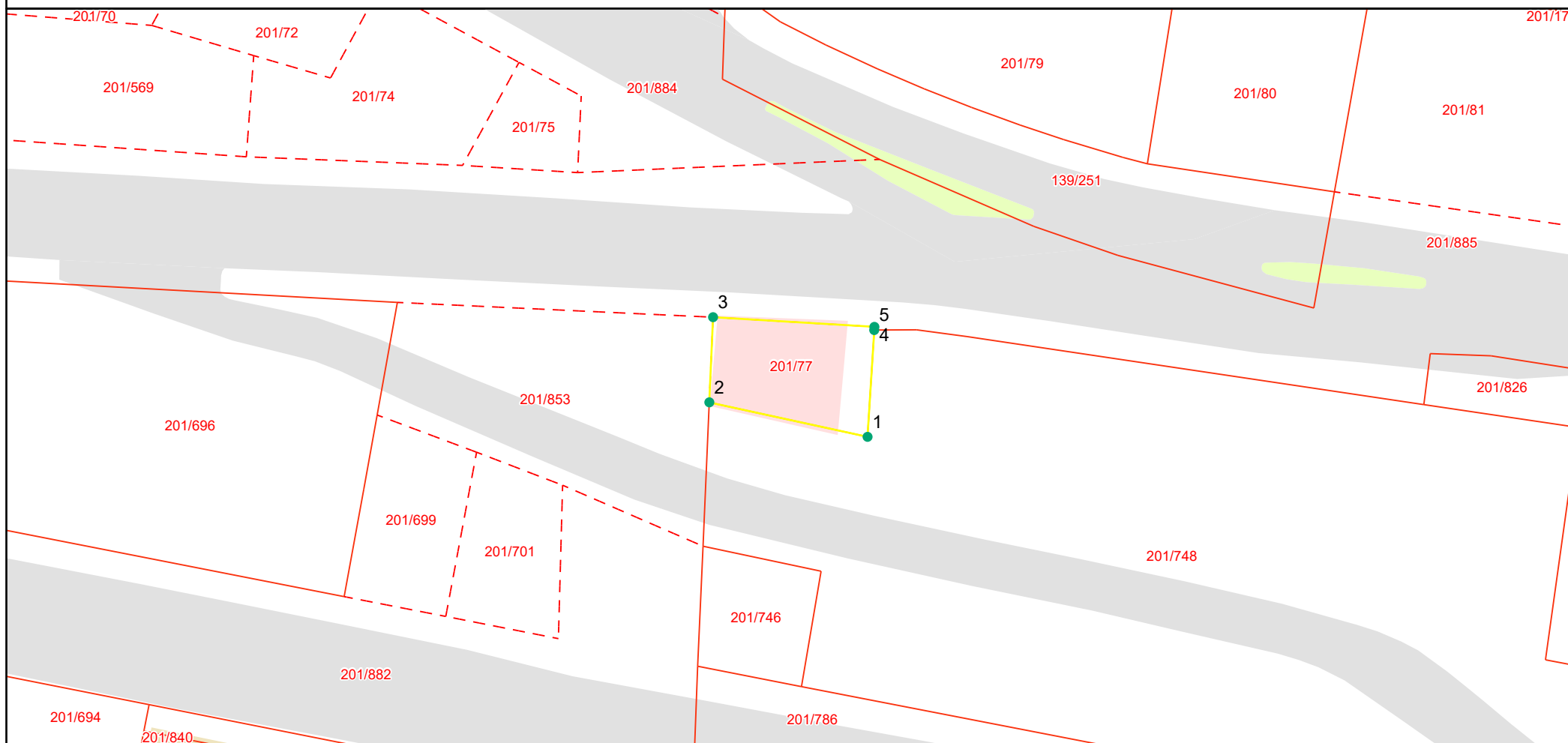
Leveransedato: 31.10.2024



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 122 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957821.76	45684.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	14.28	0
2	6957824.8	45670.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	7.52	0
3	6957832.31	45671.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Annet (denne har ingen mening, bør	50	14.25	0
4	6957831.46	45685.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Annet (denne har ingen mening, bør	50	0.28	0
5	6957831.18	45685.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	9.44	0



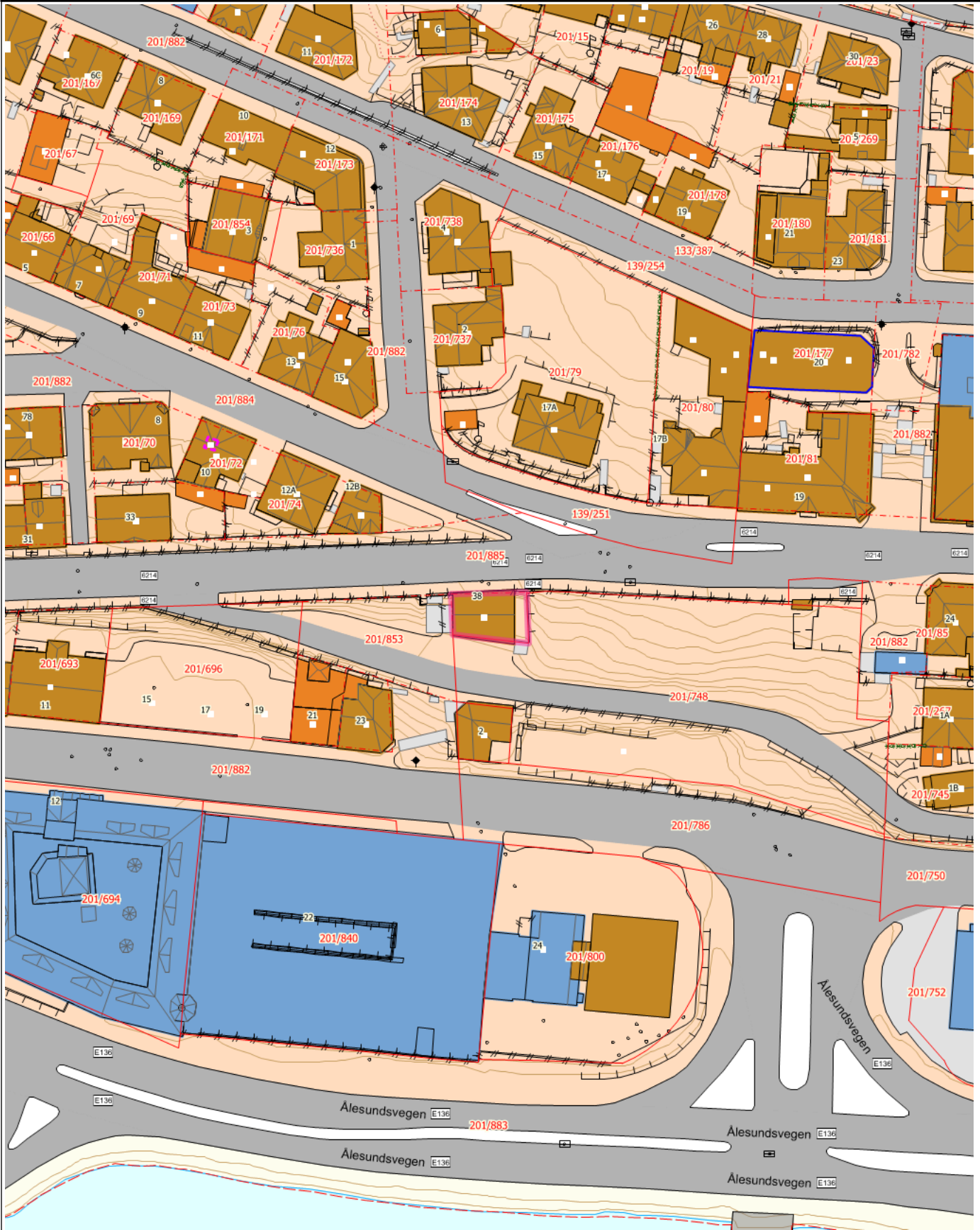
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Røysegata 38 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
Trafikkøy	 Veg	 Parkeringsområde
 Kai og brygge	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Bebygd område	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

Boligsameiet Borgundvegen 14. 2023

Utgifter:

Ålesund kommune	kr 69124.36
Gjensidige (33084 - 3004)	kr 30080.-
Straum (felles)	kr 7962.-
Internet	kr 51104.-
Huseiernes landsforbund	kr 1990.-
Vask	kr 4000.-
Bank gebyr	kr 1756.30
SUM utgifter	kr 166016.97

Vannskade:

Takstmann Bakkebø	kr 28812.-
Advokat	kr 33931.25
Sum	kr 62743.25
÷Oppgjør Gjensidige (Kr13104 - kr10000)	kr 3104.-
Sum Vannskade	kr 59639.-

Sum utgifter	kr 225655.97
--------------	--------------

INN

Felleskostnader kr 221047

Utbytte Gjensidige kr 3004.-

Renter Kr 10.69

SUM Inntekter kr 224061.69

Resultatet kr - 1594.28



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Berit Lingaas Hallan
Gartnerhaugv. 6B

7040 TRONDHEIM

Saksbehandler

Anne Laura Rasch Haugen

Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:

ARH/2002/40567/201/77 200000293

Dato:

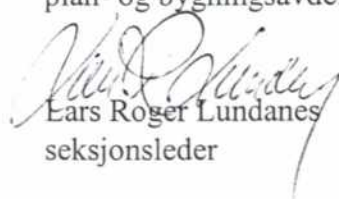
06.01.2003

GNR. 201 BNR. 77 - FORESPØRSEL VEDR. EIENDOMMEN

Vi viser til deres brev mottatt her 23.12.02.

Eiendommen Borgundvegen 14 har vært under oppussing etter at den ble overtatt av nye eiere. Oppussing og endringer ble godkjent i mars 2000, med ytterligere noen endringer i mai 2001. Det er ikke gitt brukstillatelse eller ferdigattest pr. i dag, men eiendommen er nå seksjonert og vi antar at leilighetene er klar for innflytting ganske snart.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Ears Roger Lundanes
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt



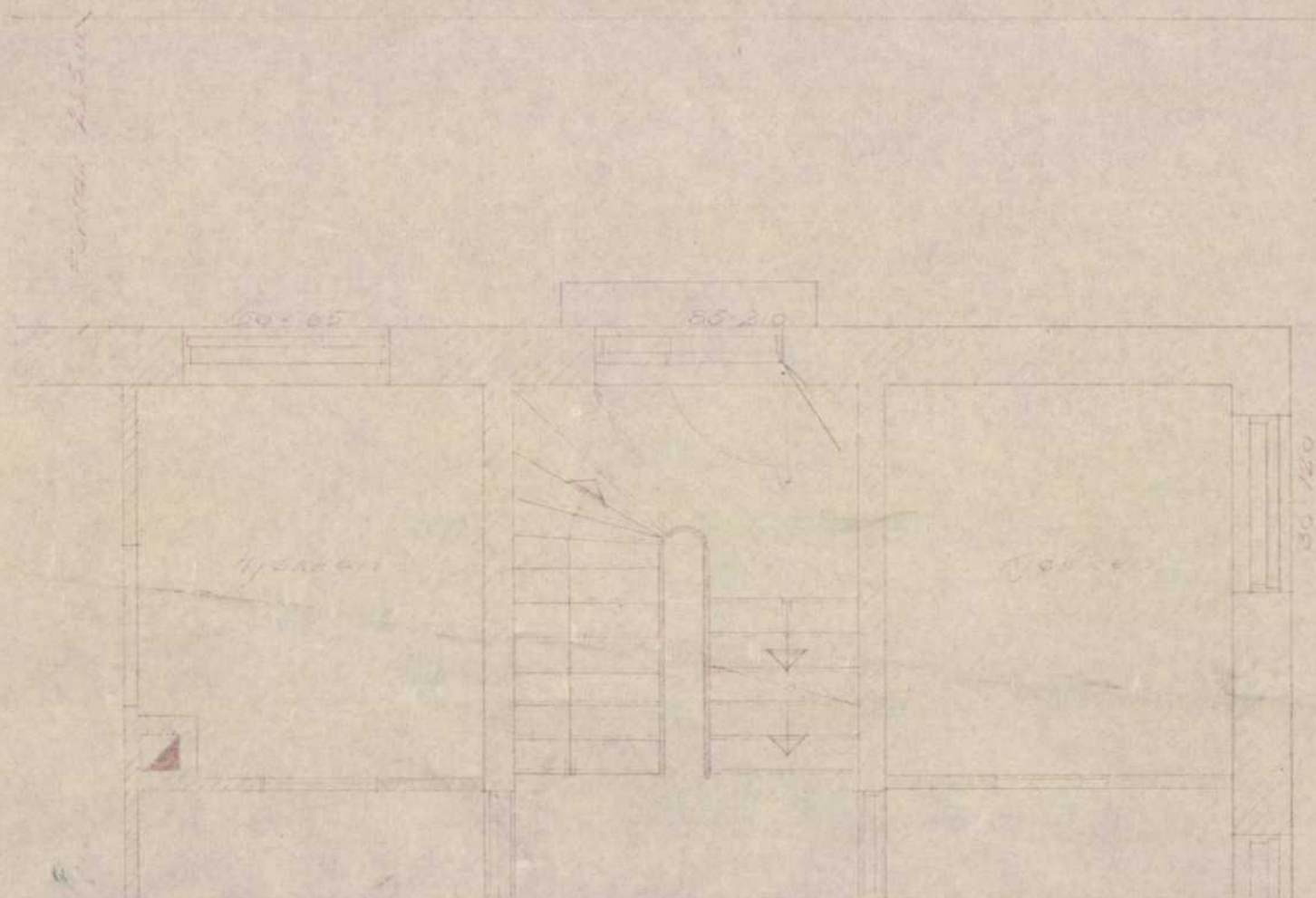
Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

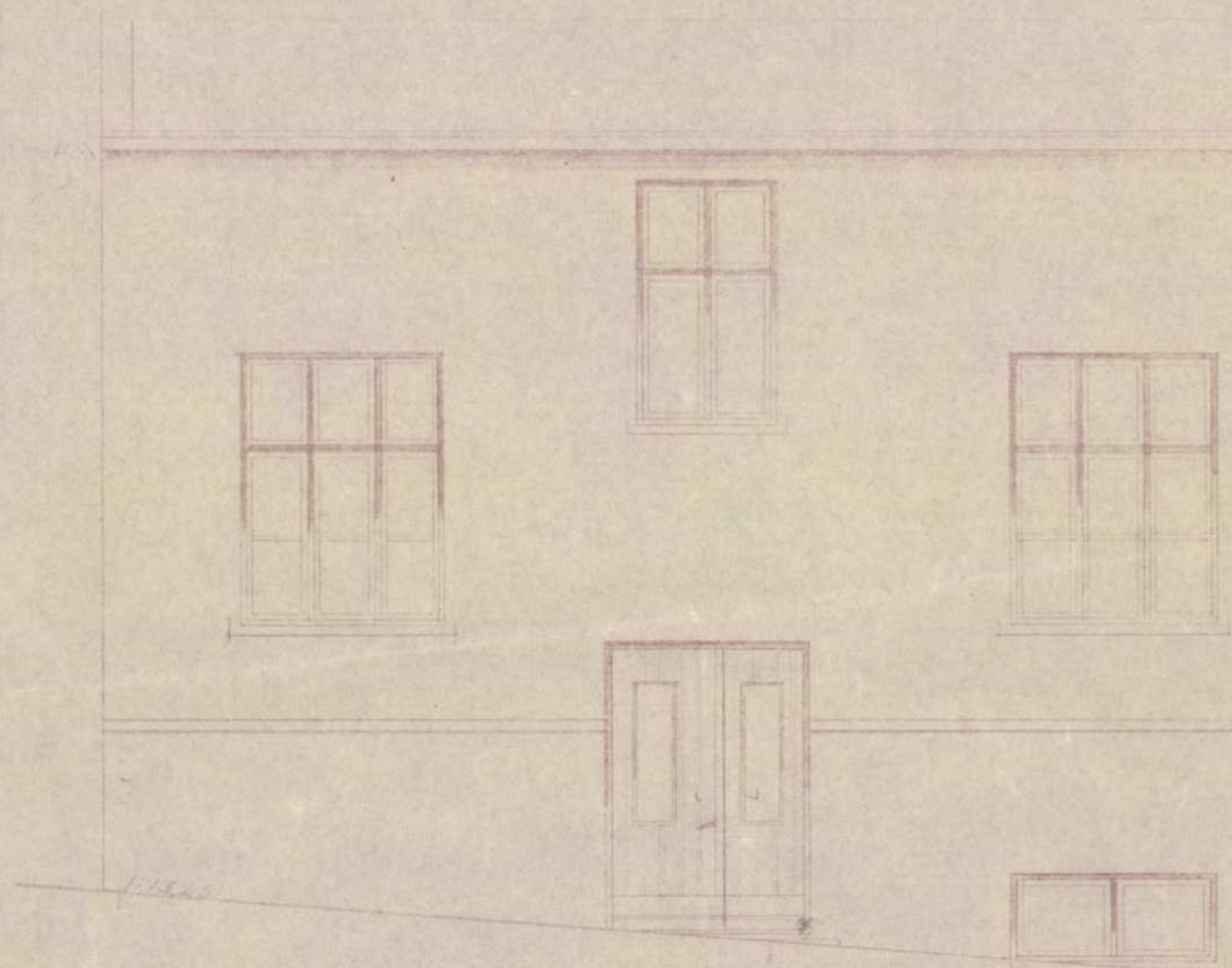
Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

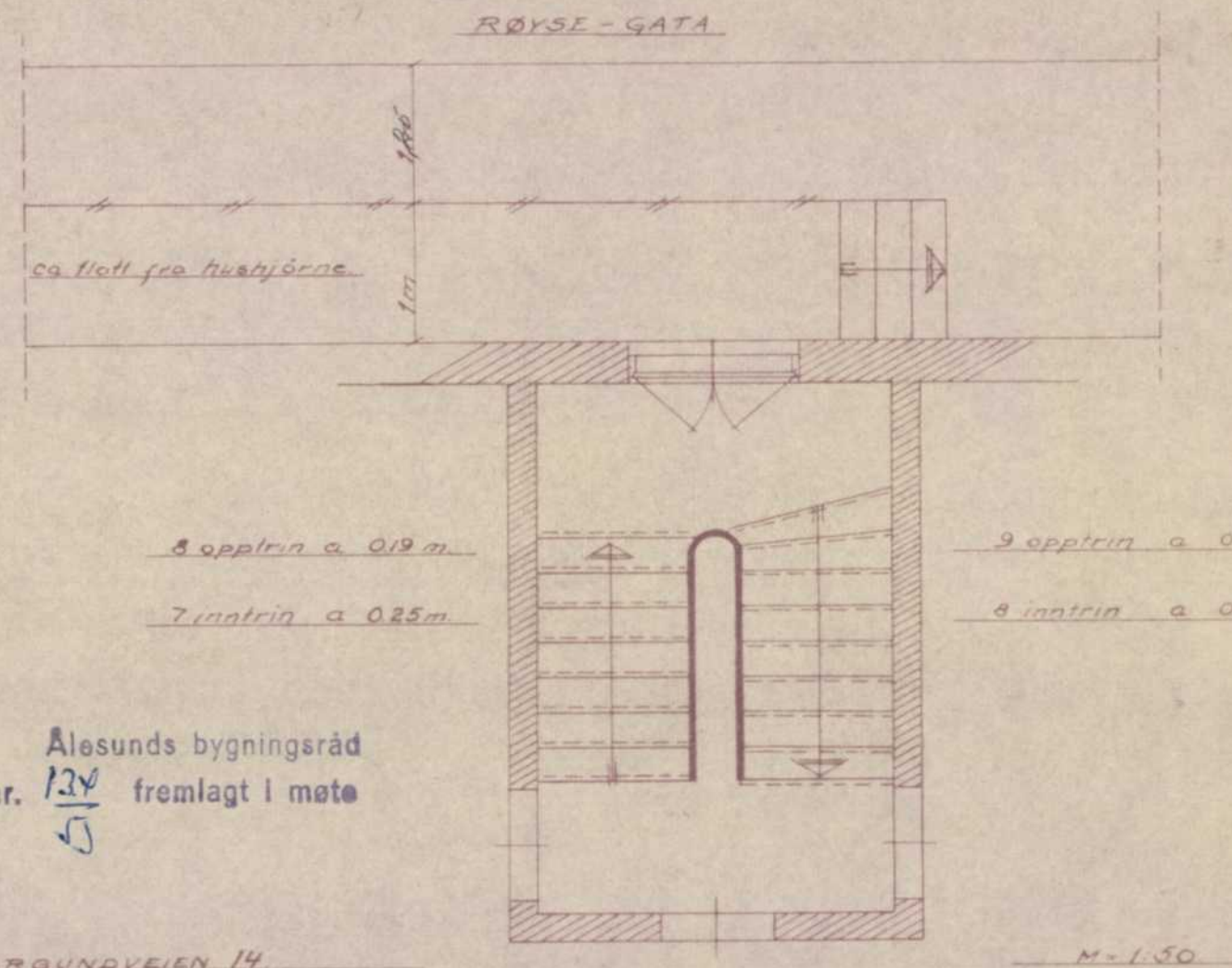
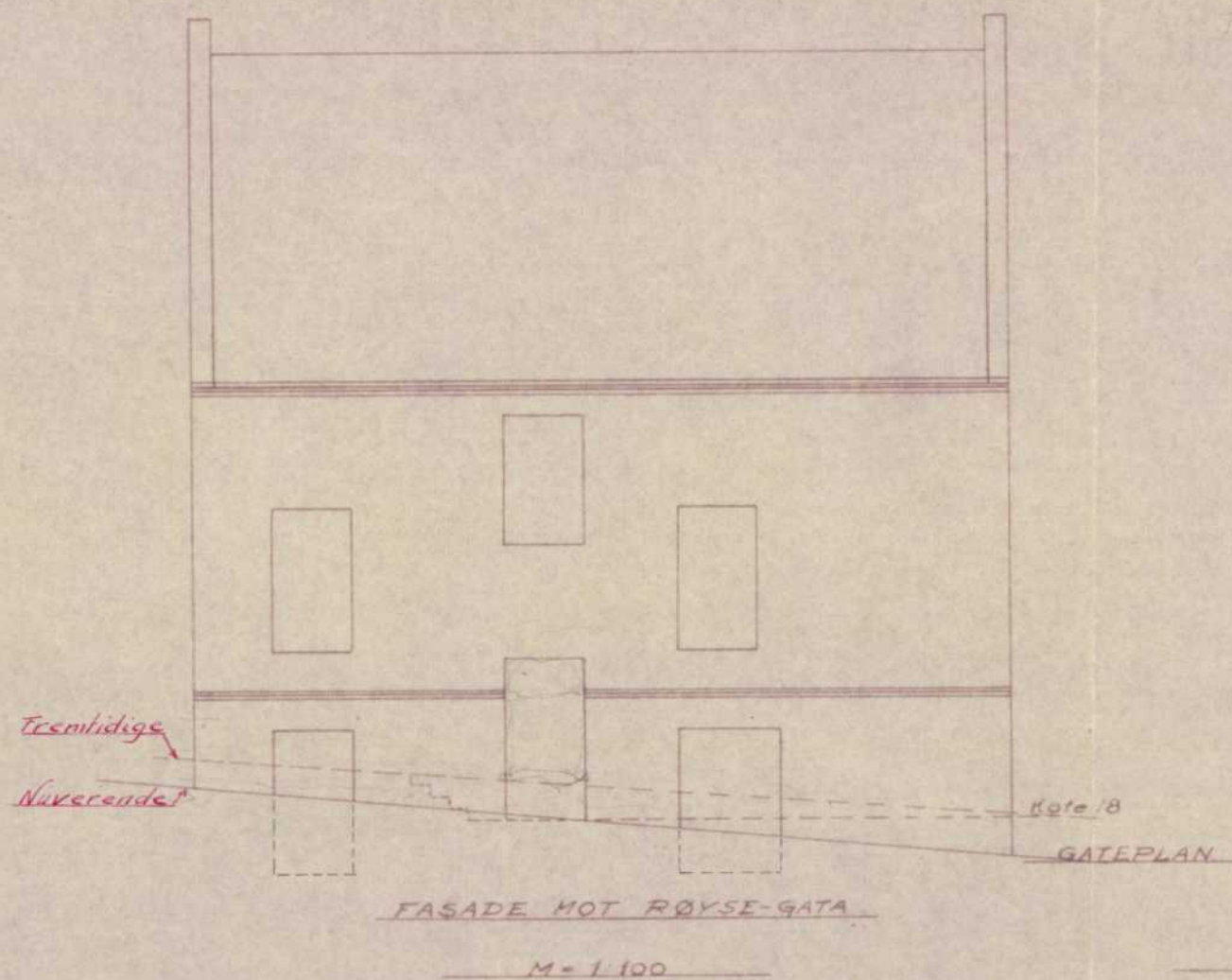
Hjælgate.



Trapperom 1. etasje.



Fasade mot Borg 14.

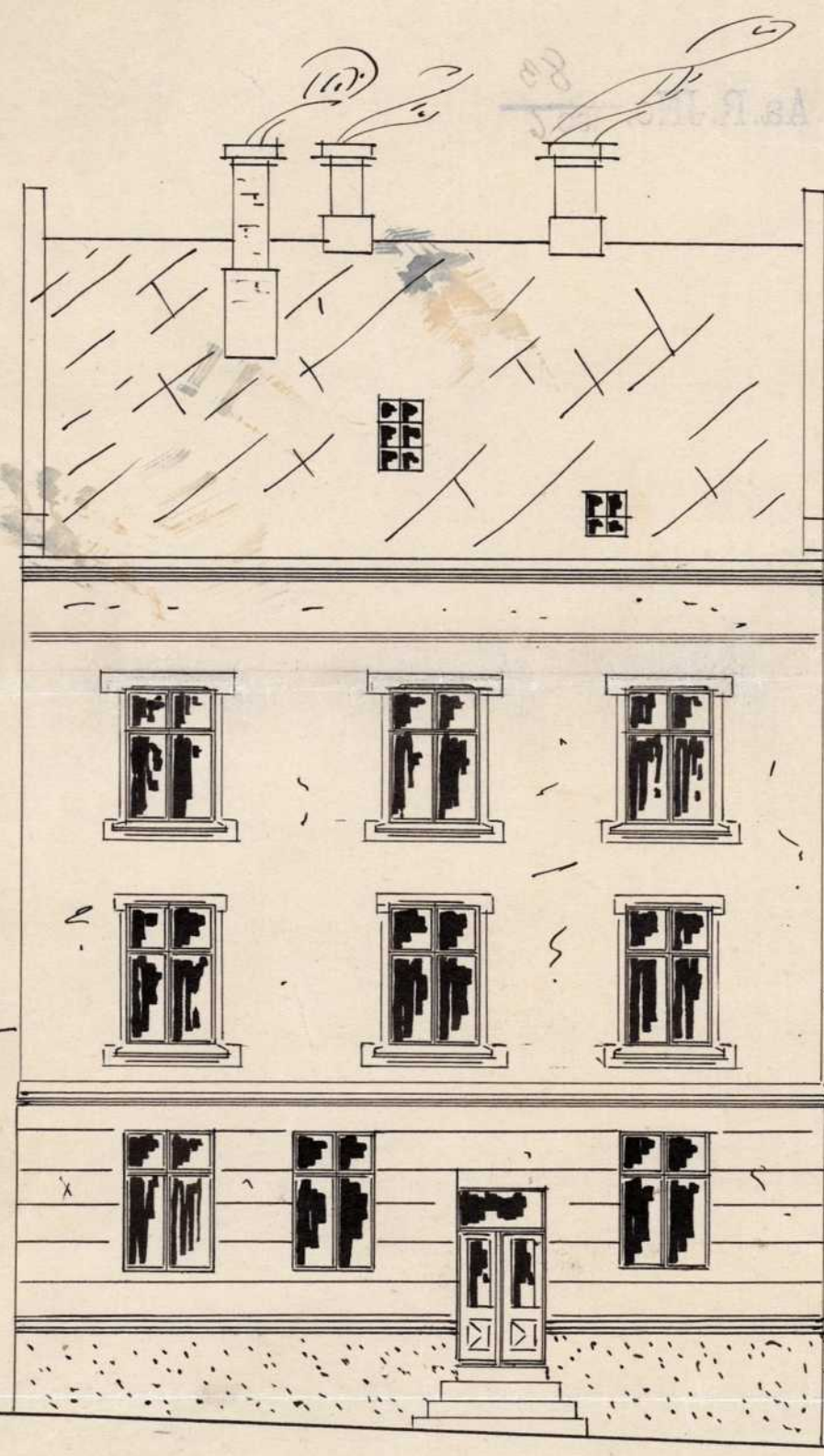


Alesunds bygningsråd
 Jnr. $\frac{134}{5}$ fremlagt i møte

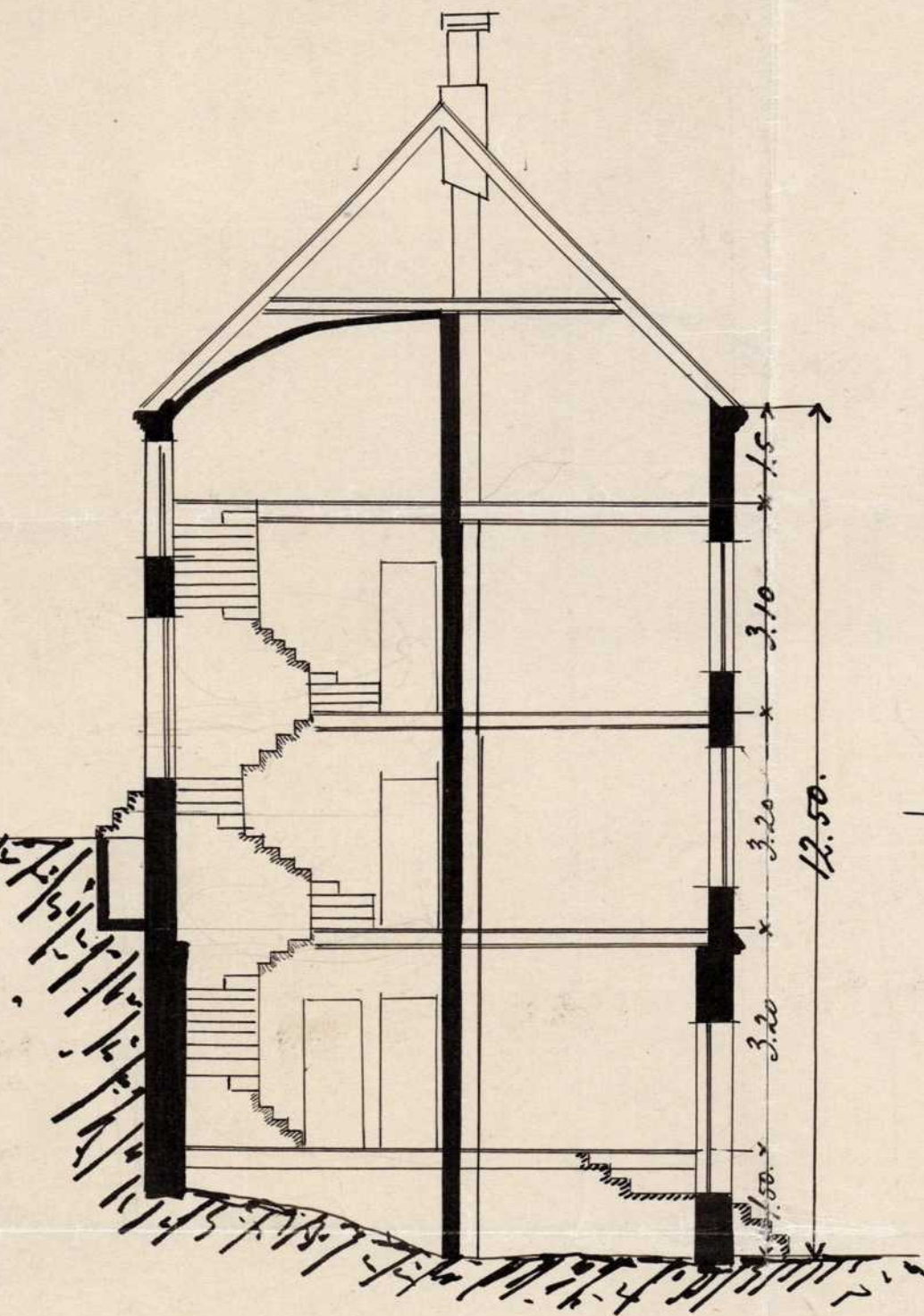
P. 55-24 a. 11.30 m

P. 55-24 b. 11.30 m

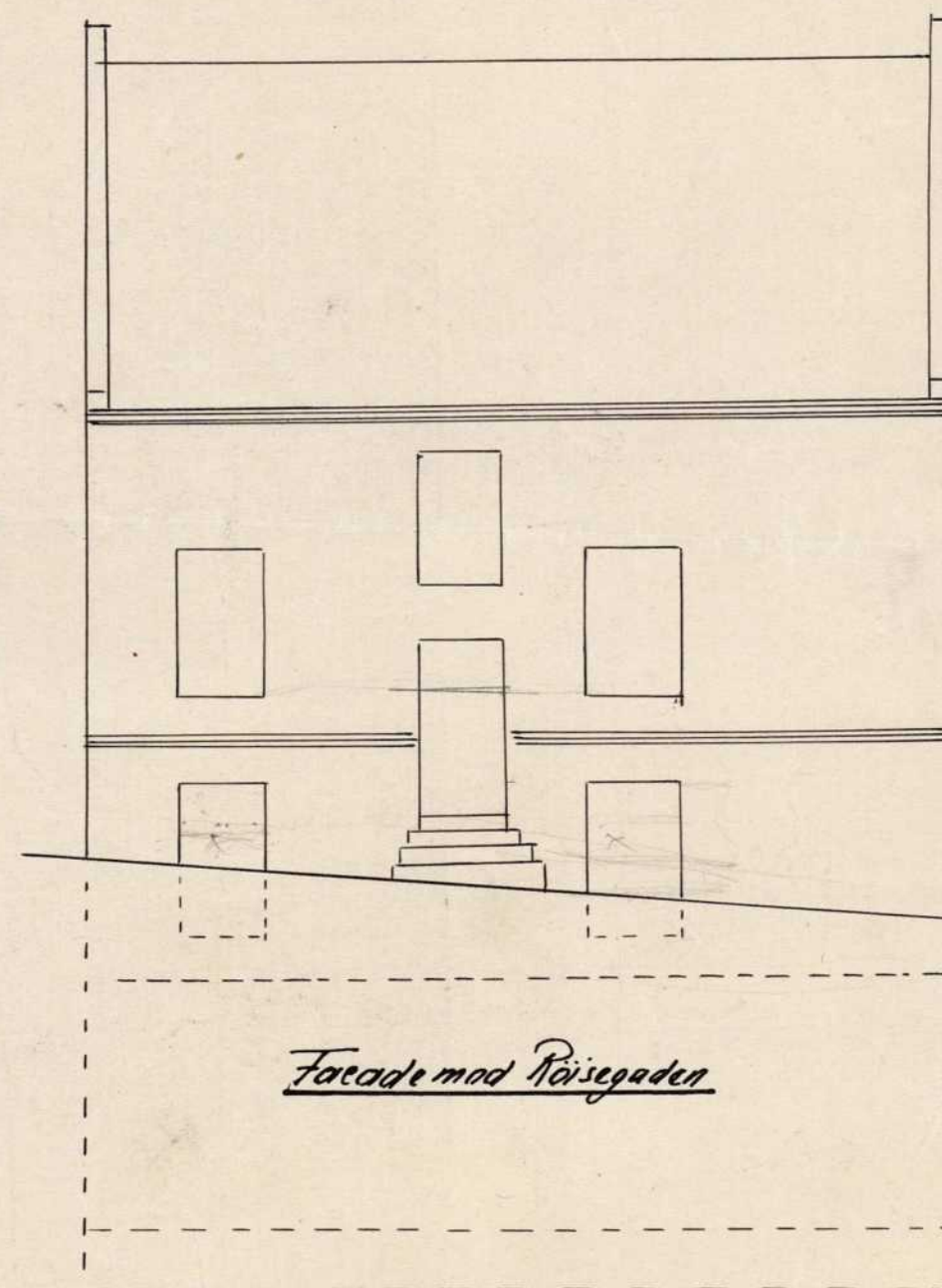
1:13.25



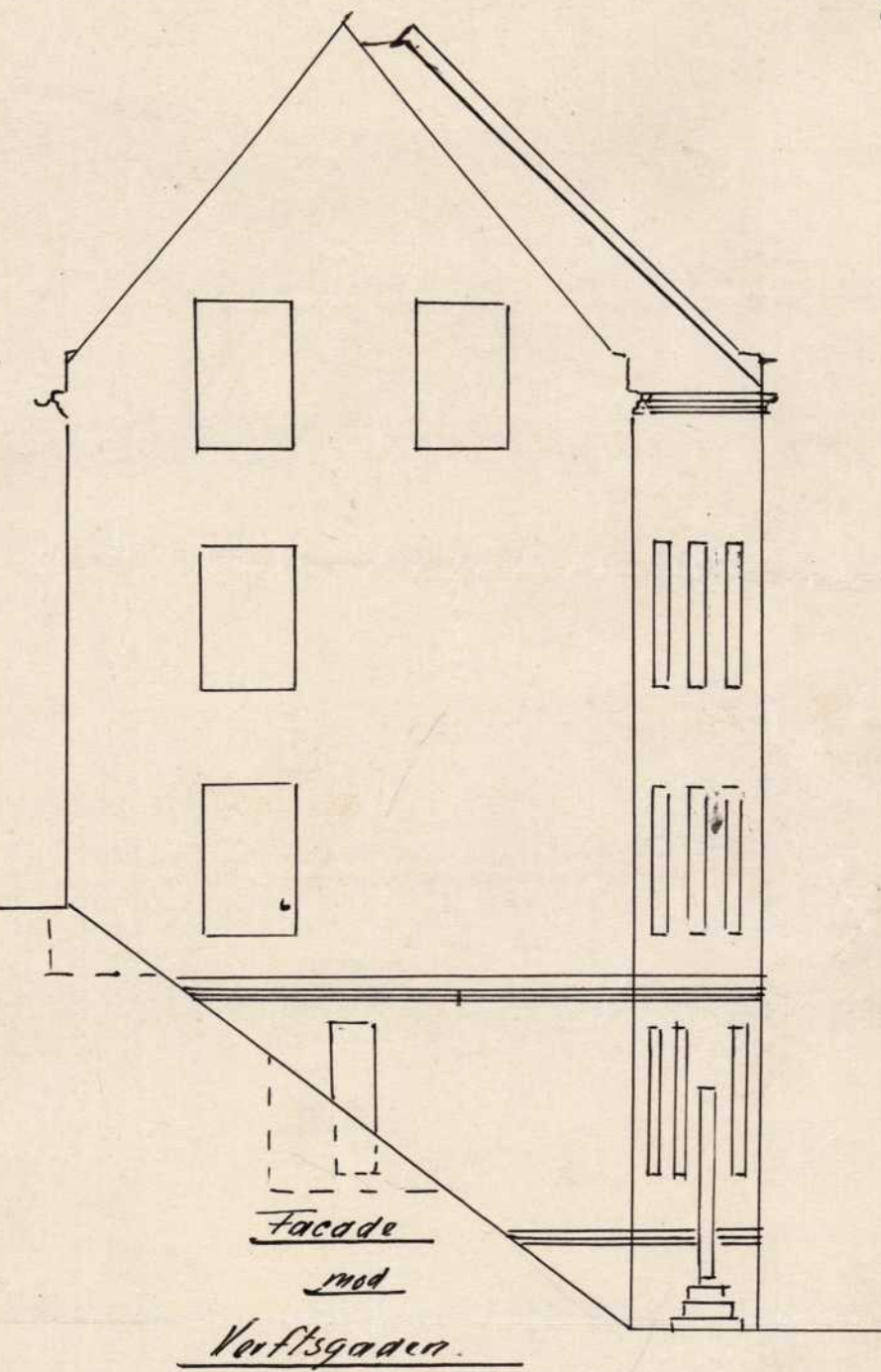
Facade mod Vestergade



Snit

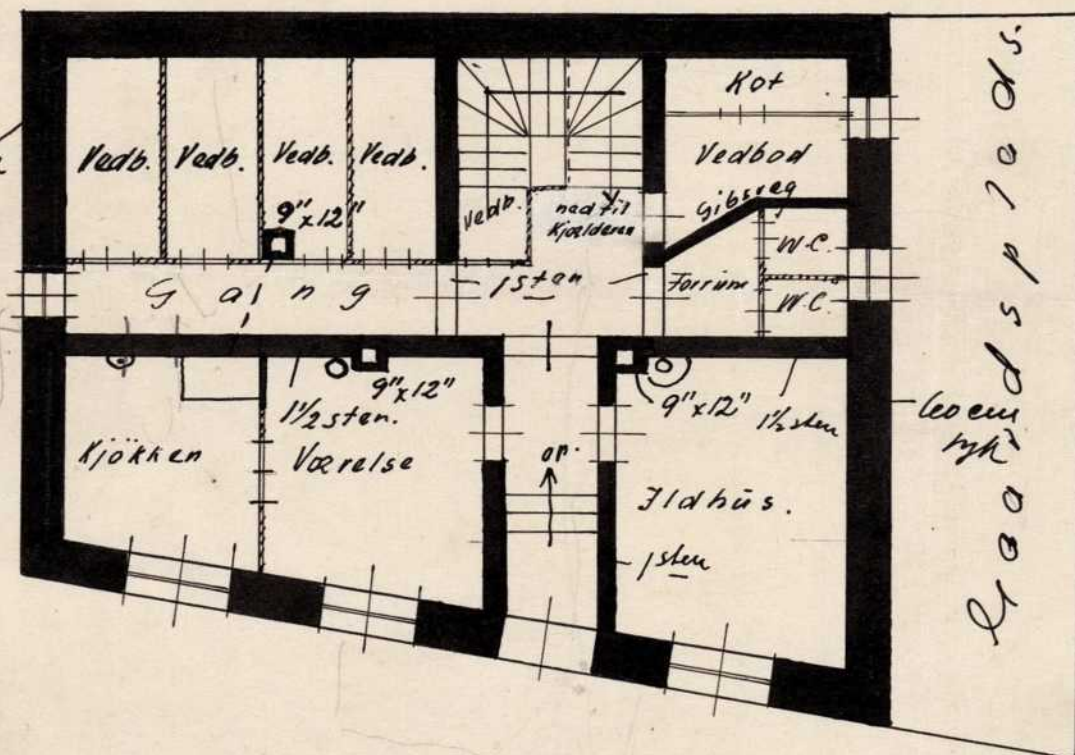


Facade mod Røsegade

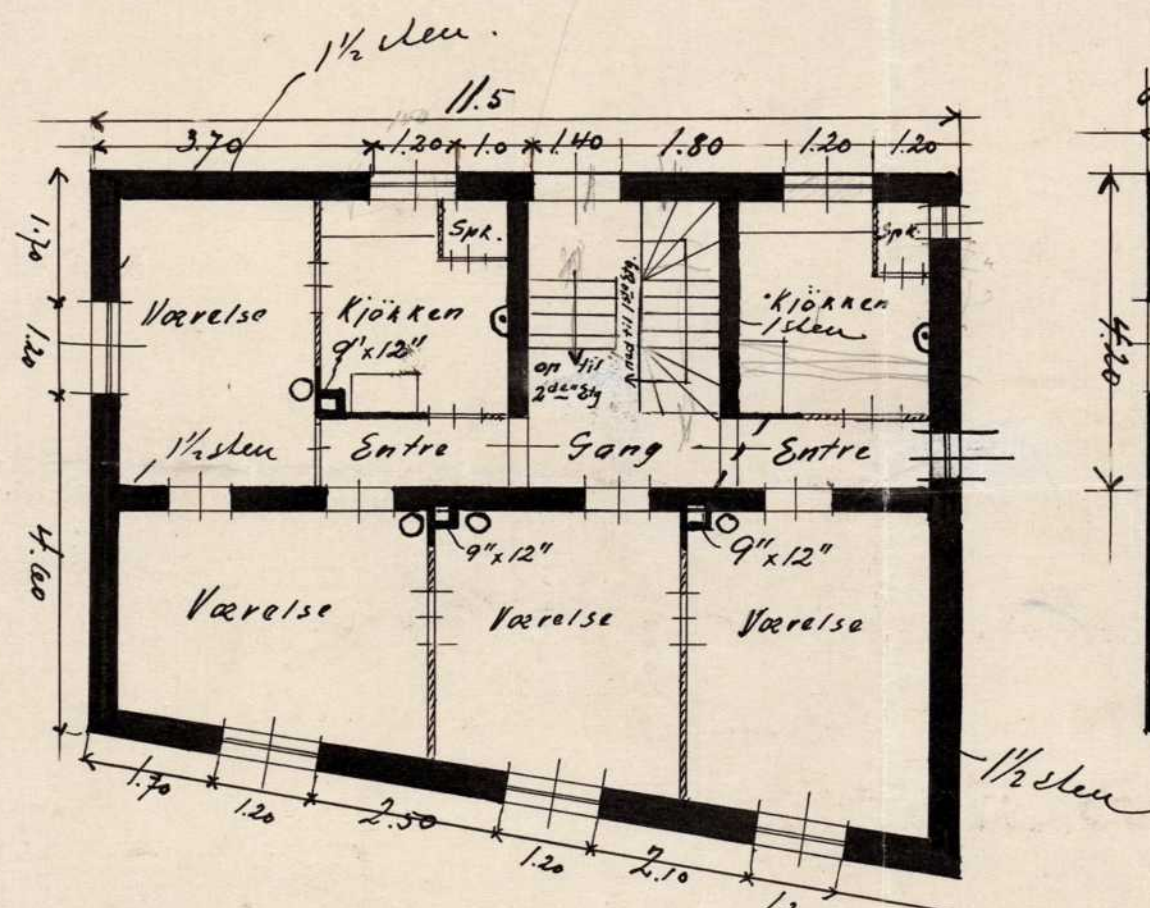


Facade
mod
Vestergade

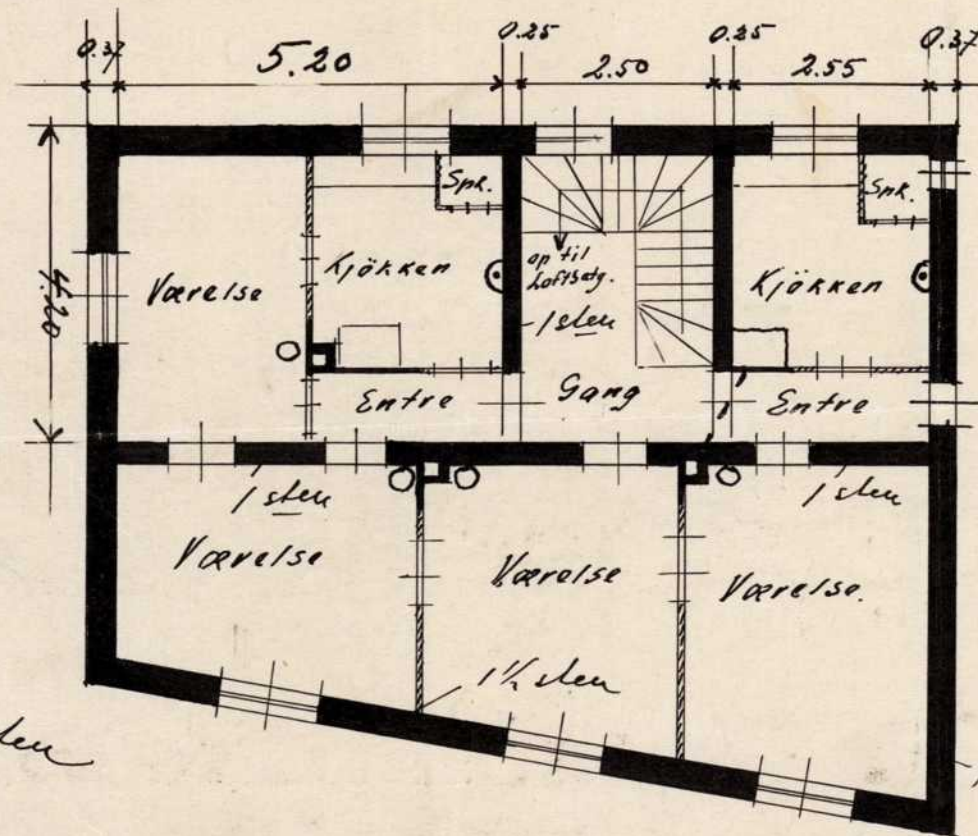
Nyt hus for Enke Drevig (Petersen's Barn's tomt) 1/100.



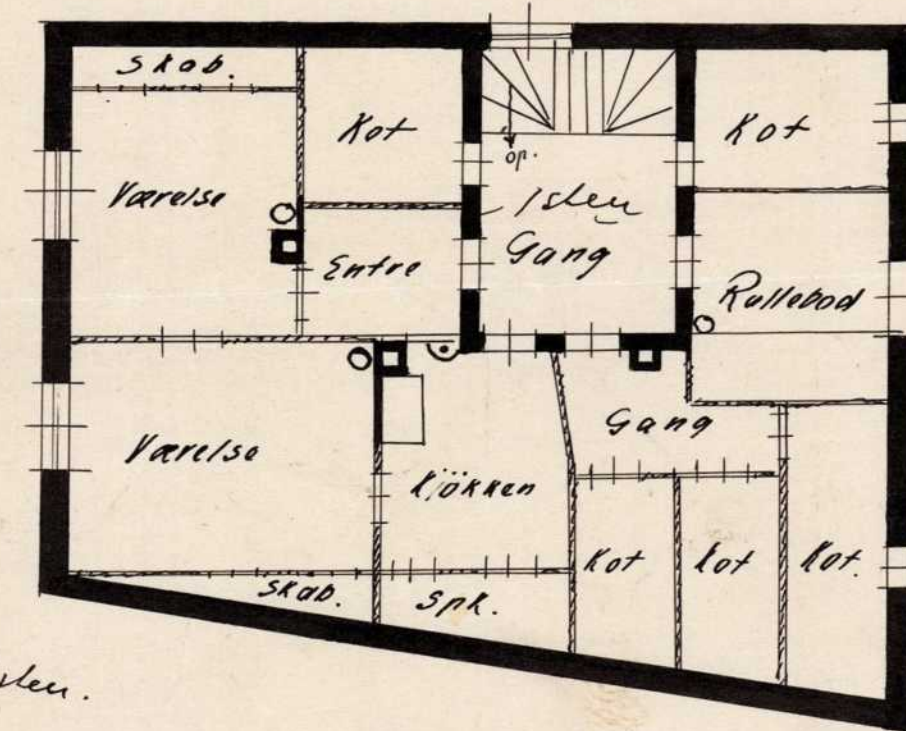
Kjeller



1ste Etage



2den Etage



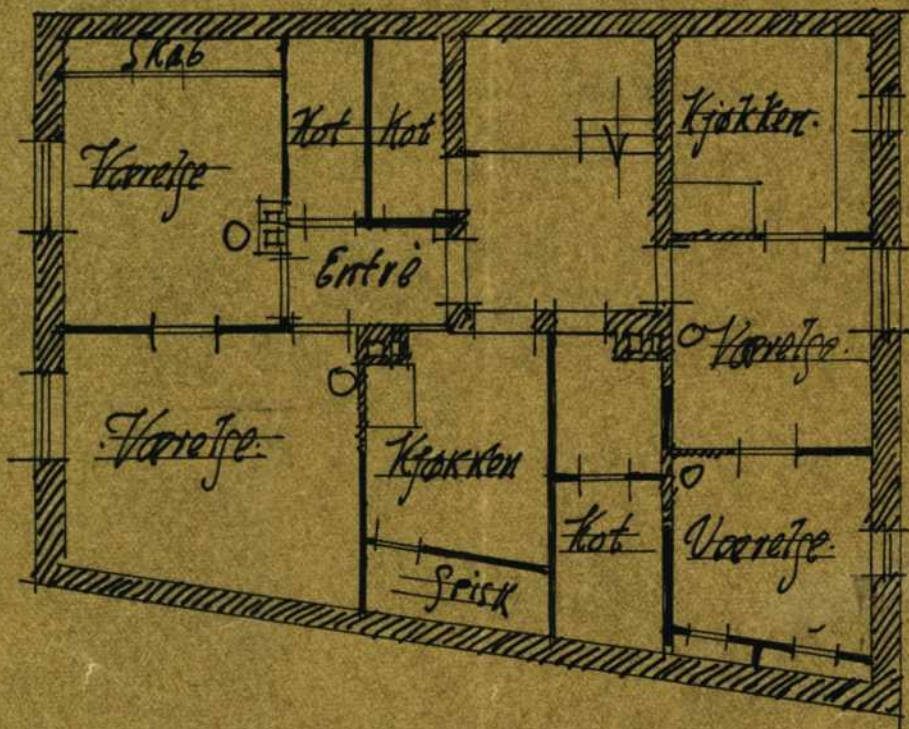
Loft

vedtaget
E. Drevig
m.p.p.

Andersen
teg.

Eake Drevig. Hys.
Plan af Loft 1:100.

app. 10/9.00.
W. L.



Fortegnelse
over dokumenterne.

Bygningsanmeldelse

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)

angaaende *vaaningshus*

paa *My Yolumas - Kueftogade -*

Borgumduuie

Bygherre *H. Drueig*

Anmelder *ingenior H. Rander*

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen

23^{de} marts 1906

Behandlet i bygningskommissionen

5^{te} april

Byggetilladelseskort meddelt

9^{de}

Foreløbig attest

Færdig attest

13^{de} decbr 1906

J.-No. *71/1906.*

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *min*
eiendomsgrund paa hj. *Yllevangsgade, Røisegade, Væstergade*
 skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

1 blad indeholdende
3 Facader, 1 snit og 4 planer

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *97* m²
 Bagbygning m²
 Udhusbygning m²
 Tils. *97* m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) m²

Bygningens bestemmelse *Boaarskhus*

Bygningens højde (§ 25) *12.5 m.*

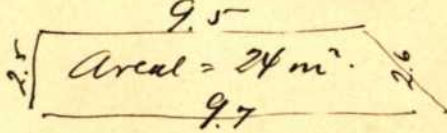
Gadens bredde (§ 20) *12.5 m.*

Etagernes antal og højde *2½ paa 3.2.3.1 og 1.5 m.*

Grundens beskaffenhed

Græd.

*For gaardspladsens størrelse
 søges om dispensation fra
 bygningsloven, idet den
 ikke har den lovlige
 bredde af 1.0 m.
 Skirrelsen ses af neden-
 staaende skitse*



Fundamentering og grundmur

Græsten mur i cement

Isolation (§ 32)

Løvlig

Kloak og drænering

Løvlig efter nærmere anmeldelse

Bygningsmateriale (§§ 19, 24)

Træskær

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Træ og særlige konstruktioner

Indredning i kjælderen (§ 34)

Kjeller og 1. etage samt udrum

Indredning paa loftet (§ 33²)

1. etage og 2. etage samt køk.

Trappeantal (§ 38)

Tagtækning (§§ 40—41)

Skifer

Antal piber (§§ 57—61)

3 piber 9" x 12"

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

19

Trukne røgrør (§ 67)

3 paa 1.0 m.

Tagets skraaning (§ 40)

45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)

Løvlig

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

2 malkeseller: kjælderen

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

Træ

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Træ

Aalesund den

22-3-06.

Som eier

E. Drerig
m.p.p.

Som anmelder

C. Rander
Træ

Som ansvarshavende

Behandledes i reg. kam.'s møde den 23^{de} marts 1906, hvor besluttedes:

At kantens beliggende blivende Gylendegades nord-
"linje, Verftsgades østlinje, Råisegades sydlinje
og disse gaders niveauer, at befastes efter steds-
Karduklörrens paavisning. Gadebygges maa & indføres
saaledes med bygningssloven § 39 I

Behandledes i byg. kam.'s møde den 5^{te} april 1906, hvor anmeldelsen opretholdes paa
følgende betingelser:

- 1) at der paa indre eller ydre sider af grund:
murene anbringes dræningsgrøfter eller
drænrør med afløb til kloak.
 - 2) at Kældermurene af 1^{ste} etages mure, hvor
de ligger under gademurene, isoleres
paa ved paastrykning af gubron eller lignende
materiale.
 - 3) at grønterne indrettes som vandløsestetter
og overhovedet saaledes at der bliver et
mellemrum mellem kvælv og bjælkelag.
 - 4) at bygningsslovens bestemmelser i enhver
henseende overholdes, dog saaledes at det an-
meldte grundrum tillades.
-

Aalborgs Reguleringskommission her.

Idet jeg har lagt ovennævnte anmeldelse fra
hvis for E. Brevig tillader jeg mig at bedes
fra hendes regne at ansøge om tilladelse til
at bygge skarpe hjørner mod Verftsgade.
Fasaden mod denne gade er kun 7,5 m, saa
der vilde gaa saadant meget rdt om hjørnerne
skulde brakkes, ligesom indseendet gaa rdt
habe derved.

Arbejdigt
for E. Brevig.
L. Rasmussen

Aalborg 22/3 06.

Total-Montering

6010 SPJELKAVIK

PK/bf

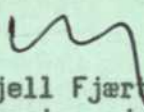
10. mai 1984

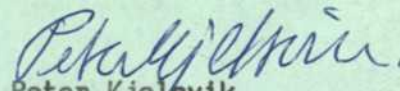
GNR. 201 BNR. 77 (BORGUNDSVEGEN NR. 14) - PLATEKLEDNING OG SKIFTING
AV VINDUER. DERES BREV DATERT 2.4.84.

Bygningssjefen godkjenner for sin del at vestveggen isoleres og kles
med stålplater, samt at vinduer skiftes, slik det er beskrevet
i Deres brev datert 2.4.84.

Ansvarshavende skal godkjennes av bygningssjefen, kfr. bygnings-
lovens § 98.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
bygningssjef


Peter Kjelsvik
avd.ing.

Vedlegg: Kopi av Deres brev datert 2.4.84.
Situasjonskart i M= 1:500.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:
Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

- 1) Gravningsarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
- 4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
- 5) Drensløsning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
- 6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
- 8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
- 9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså for støtningmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-
RÅD 11/5/53 hvor da **besluttet:**

Anmeldelsen godkjennes.

12/5/53.

Ålesunds bygningsråd
[Signature]
bygningssjef

Anmeldesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeføretagende.

Nr. 154
Tilsaigs hos Alb. Gjertz

J.nr. 134
53

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons- andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 14. Borgundvegen gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 4 blade tegninger, nemlig:

2 blad. plan og fasade for ombygning.

2 — — — — — " — — — — — av det planlagde

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)

(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

ombygging av trapperom i samband med heving
av Røysegata. samt flytting av vindu.

Videre opplyses: Tomtens størrelse kvm.

(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal "

Nye bygningers areal "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept. forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72.)

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Heis (§ 94).

Lysgård (§ 78).

Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming.

Etasjehøyder.

Kjellerhøyde m. eksklus. bjelkelag.

1ste etg. « « — —

2den « « « — —

3dje « « « — —

4de « « « — —

Loft « « « — —

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 16 mai 1953

Ålesund byingeniørkontor

.....
eier.

.....
anmelder.

Tiltredes: Opplysningsvesen.

.....
ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr.

« dispensasjonsandragende «

« tilsyn «

Kr.

Ing Rolf Stavset As
Stavset 58
6260 SKODJE

Deres referanse:

Vår referanse:
24/1741, 24/10727

Arkivkode:
L42

Dato:
16.02.2024

Gbnr. 201/77 - Referat fra forhåndskonferanse - Røysegata 38 - Orientering om krav til ferdigattest

Tiltak:

Byggested: Gbnr: 201/77 Røysegata 38

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker: Ing Rolf Stavset As

Viser til forhåndskonferanse 30.01.2024. Nedenfor følger referat fra møtet.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen, jf. SAK10 § 6-1. Nabomerknader, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Referatet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak når slik innsendes bygningsmyndigheten.

For tiltakshaver:	For bygningsmyndigheten:	Andre:
Rolf Stavset – Ansvarlig søker	Sofie Søvik	
Else-Lill Tønnesen - Sameiet	Krister Omenås	
Elias Urke Brunstad - Sameiet		

Grad av fortrolighet i forhåndskonferansen: ☒ offentlig ☐ unntatt offentlighet

Hva gjelder saken?

Det fins ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for to tidligere saker i bygget, fra 2000 og 2001. Rolf Stavsets tidligere enkeltpersonsforetak har vært ansvarlig søker for deler av tiltaket, og er nå engasjert fra sameiet for å få i orden ferdigattest på tiltakene.

Referat fra møte:

Rolf Stavset ønsker å påpeke at han har levert inn søknad om ferdigattest 3 dager etter påminnelsen kom i mars 2003. Han mener søknaden er blitt borte hos kommunen. Videre mener han at det er sammenlignbare saker, blant annet Giskegata 10 i Ålesund, og en sak i Oslo. I etterkant av møte er det sendt inn vedlegg til kommunen som vi kommenterer lenger ned i

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 28 64 80

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

referatet. Vi har satt opp tre fremgangsmåter for å lovliggjøre tiltakene fra 2000 og 2001.

Alternativ 1: jf. SAK 10 § 8-1, andre ledd

Kommunen kan sende ut ferdigattest på tiltakene dersom ansvarlig søker for tiltakene i 2000 og 2001 sender inn dette skjemaet: https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5167-soknad-om-ferdigattest-2020.pdf I skjemaet bekrefter ansvarlig søker for tiltaket at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier. Rolf Stavset mener dette ikke er et alternativ, fordi kontrollerklæringene og samsvarserklæringene på tiltakene ikke eksisterer lenger, og at firmaet som erklærte ansvarsrett i sakene, Ing Rolf S. Stavset, og AS Spjelkavik Rør VVS er oppløst.

Alternativ 2: jf. SAK 10 § 8-1, andre ledd

For tiltak mellom 1998 og 2010 kan dette skjemaet for henlagte saker sendes inn. [Byggblankett 5167 \(dibk.no\)](https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5167-soknad-om-ferdigattest-2020.pdf) Det må da erklæres ansvarsrett fra et nytt foretak for tiltakene som er utført i de to sakene. Det må sendes inn to skjema, et for hver sak. Stavset mener det er usannsynlig at et nytt firma ønsker å påta seg ansvarsrett for tiltak som er utført av andre foretak. Vi vil opplyse om muligheten at det nye firmaet til Ing Rolf Stavset kan påta seg ansvar for tiltakene ettersom de har kjennskap til hva som er utført og kan stå inne for det.

Alternativ 3:

For å få tiltakene lovlige, kan det utarbeides en ny byggesøknad til kommunen. Dette krever en ansvarlig søker. Det kan være arkitekt/ingeniørfirma eller firma med lignende kompetanse.

Ikke gyldig alternativ:

Rolf Stavset ønsker at kommunen sender ut ferdigattest uten at det er erklært ansvarsrett i søknad om ferdigattest, og at det er tilstrekkelig at det er sendt inn kontrollerklæringer. Rolf Stavset har ettersendt et søknadsskjema fra Oslo kommune, men vi vil påpeke at i både søknadsskjemaet er det krav til ansvarsrett, og at dette skjemaet gjelder for saker som er søkt før 1998. Dette er ikke anvendelig for denne saken, ettersom sakene er omsøkt i 2000 og 2001.

Det er bare mulig for kommunen å sende ut ferdigattest for tiltak mellom årene 1998-2010, på andre typer vilkår, (som for eksempel kontrollerklæring) når det allerede er sendt ut midlertidig brukstillatelse i saken. Jf. SAK10, § 8 -1, sjette ledd. I sakene det gjelder mangler det både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, og kommunen kan ikke benytte adgang etter SAK10 §8-1, sjette ledd.

Les mer om forskrift til plan- og bygningsloven for utsending av ferdigattest her: [§ 8-1. Ferdigstilling av tiltak - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Dersom en velger alternativ 3:

Dokumentasjon som skal følge søknaden, jf. SAK10 § 5-4, jf. 6-2:

1. Søknadsskjema: med ansvarsrett
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3. Målsatt og kotesatt situasjonskart og tegninger
4. Gjenpart av opplysninger gitt i nabovarsel / Nabovarsel for privatpersoner
5. Kvittering for nabovarsel / Kvittering for nabovarsel for privatpersoner

6. Eventuelle nabomerknader og dine kommentarer på disse
7. Søknad om dispensasjon
8. Arealberegning for hele byggetomten
9. Ansvarsrett
10. Gjennomføringsplan
11. Ev. søknad om selvbyggeransvar (hvis egen enebolig eller hytte). Det må da også sendes inn erklæring om selvbyggeransvar.
12. Dokumentasjon på ev. privatrettslige rettigheter

Skjema og digitale søknadsløsninger finn du på sidene til Direktoratet for byggkvalitet:

<https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/>

Ved ett-trinnsøknad skal godkjent søknad om rørleggerarbeid legges ved. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sende inn kopi av tillatelsen. Informasjon finner du her:

<https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnett/godkjenning-av-private-va-anlegg/>

Ved rammesøknad skal forhåndsuttalelse fra kommunen sin virksomhet for vatn og avløp legges ved. Skjema finn du her: <https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnett/forehandsuttale-til-byggesak/>

Vi minner om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er komplett, jf. plan- og bygningslova § 23-4 første ledd.

Når søknaden kommer inn vil den bli gjennomgått i en mottakskontroll. Mottakskontrollen er en grov sjekk der hensikten er å avdekke åpenbare mangler. Du vil så få en tilbakemelding i løpet av to uker der du vil få beskjed om eventuelle mangler eller at søknaden ser komplett ut.

Gebyr:

Bestemmelser og satser for gebyr finnes på Ålesund kommunes hjemmesider:

<https://alesund.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/gebyr-for-byggesak/>

Vi gjør oppmerksom på at alle frister regnes fra den dagen søknaden faktisk er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/1741» og gbnr. 201/77.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Sofie Molnes Søvik
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGUNDVEIEN 14 2019

Generelt

- *Målsettingen* med husreglene er at alle eiere og leietakere i sameiet skal trives. Beboerne i huset plikter derfor å følge ordensreglene.
- Beboerne er *erstatningspliktige* for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på normal aktsomhet.
- *Dugnad* holdes 1-2 ganger pr. år. Eiere som ikke kan delta i denne må gi beskjed til styret. Eiere må informere leietakere at *det er obligatorisk å delta i gjennomgang av brannvarslingssystemet og brannstigene* på dugnadsdagen.
- Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene avholdes. Henvendelser til styret vedrørende husorden skal skje skriftlig.

Spesielt

- *Røyking* er ikke tillatt inne i huset. Dersom du røyker ute tar du vare på sneipene dine.
- Det skal være *ro* i huset mellom klokka 22.00 og 07.00. (tilfeldige avvik fra dette kan skje, men da gjennom avtale med naboer).
- *Husdyr* er ikke tillatt i huset.
- *Inneklima*: Ansvar for *lufting* av egen leilighet og at alle rom holdes varme for å hindre frysing av vann i rørene
- *Fellesarealene* (trapp, loft og kjellerrom): det får ikke stå ting som er til sjenanse for andre beboere eller til hinder ved en eventuell utrømning ved røyk eller brann.
- *Renhold av trappene* inne utføres av Else-Lills leieboer i 4. etasje øst en gang pr. måned. Klage på renholdet rettes til ansvarlig leieboer eller til Else-Lill.
- *Uteterrassen* skal holdes ryddig.
- Oppsetting av egne *parabolantenn*er er ikke tillatt, de som er der skal fjernes.
- *Søppel* skal sorteres og kastes i rett dunke:
 - Grå dunke: husholdningsavfall, knytt sammen plastposene
 - Blå dunke: papp og papir
 - Plastikk skal rengjøres og legges i den 3. dunken
 - Glass og metall skal IKKE kastes i dunkene, men leveres på Utstillingsplassen
 - Andre ting skal leveres til Bingsa. *Bingsakortet* ligger i el-skapet oppe i 4. etasje og skal legges tilbake der etter lån slik at det til enhver tid er tilgjengelig for alle.
- *Ytterdørene* skal holdes *låste* til enhver tid.
- Ved *snøfall* er alle ansvarlige måking av fortau. *Eiere er ansvarlige* for avstengning av fortau ved fare for takras.

Brannvarslingssystemet

Eier må forsikre seg om at leier er innsatt i hvordan dette fungerer og at brannvarslerne lett løses ut ved matos. Brannvarslere får IKKE røres eller rives ned. Hvis dette blir gjort, blir den skyldige ansvarlige for utgiftene dette medfører.

Ved brannalarm MÅ alle beboere finne ut om det er ekte eller falsk er alarm. Alarmen får IKKE avstilles uten at årsaken er konstatert og uskadeliggjort. Deretter resettes brannalarmen.

Hvis det indikeres feil på branntavla må styret varsles. Alarmsystemet MÅ til enhver tid fungere!!!

Styret

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BORGUNDVEIEN 14 , ÅLESUND

Vedtatt på styremøte Nordvest Invest A/S den 07.06.2001

Disse vedtekter er ment å utfylle lov av 23.05.97 nr. 31 om eierseksjoner.
Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende, er det loven som gjelder.

§ 1.

Eiendommen Borgundveien 14 i Ålesund er et boligsameie mellom eieme av de enkelte eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt eierbrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 2.

Sameiets formål er å sikre seksjoneiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Den enkelte eierseksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner i sameiet. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av den enkelte boligseksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende loftsbod – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de evt. gjeldende husordensregler. Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

Sameiet forbeholder seg panterett for kr 25.000,- i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av Sameiet. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt av Takstmann med gjeldende medlemskap i Norges Takseringsforbund. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Seksjonen skal kun hovedsakelig brukes til bolig.

§ 5. Fellesutgifter

Fellesutgiftene som vedtas av sameiermøtet og som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift samt forsikringspremie, elektrisk strøm, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til evt. forretningsfører, evt. avtalt vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameierbrøken. Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tilstrebes at Sameiet er gjeldfritt og at det er opparbeidet et vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier (e). Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, skal sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier. De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Årsmøtet fastsetter beløpet på grunnlag av driftsbudsjettet.

§ 6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede å sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 7. Innkalling til ordinære sameiemøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8. Innkalling til ekstraordinære sameiemøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Hver sameier kan kun stille med en fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. velge en sameier til å signere protokollen.
2. behandle styrets årsberetning
3. behandle og godkjenne årsregnskapet
4. foreta valg av:
 - a) styret
 - b) revisor
5. behandle budsjett med vedlikeholdsprogram
6. behandle andre saker nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves minst 2/3 av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
- G. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- H. Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne.

Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.

Styret skal bestå av fire medlemmer inklusiv styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Gjenvalg kan skje.

§ 12. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 13. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres evt. avtalte honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett medlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden.

Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av Sameiet er dekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassurans som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

§ 15. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 16. Vedlikehold

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. I særlige tilfeller hvor det dreier seg om større, på sameiermøtet vedtatte fellesutgifter hvor det ikke er tilstrekkelige midler til disposisjon, kan styret søke å oppta lån på hele eiendommen til dekning. Lånet skal søkes tilbakebetalt etter hvert ved utligning på sameierne etter eierbrøken.

§ 17. Ettersyn m.v.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 18. Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for evt. forretningsfører.

§ 19. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Sameier må ikke uten samtykke av styret ombygge leiligheten, endre vindustype el.l. Han må heller ikke uten slikt samtykke sette opp televisjon- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til fellesantennen må skje med forskriftsmessig utstyr. Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Sameier plikter straks å melde fra om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 20. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 21. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom seksjonseiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler.

§ 22. Generelt

For øvrig gjelder lov av 23.05.1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Nordvest Invest A/S
07.06.2001

Referat fra Årsmøtet for Sameiet Borgundveien 14, Ålesund.

Dato: 30.01.2024

Til stede:

Kristian Standal (lght 1, 1Ø), Ingelin og Arvid Frostad (lght 2, 1V), Lasse Stårheimsvik (lght 3, 2V), Elias Brunstad (lght 4, 2Ø), Else-Lill Tønnesen (lght 7, 4V + lght 8 4Ø)

Sak 01: Godkjenning og evt. merknader til innkalling og sakliste .

Ingelin ber om å få all informasjon som blir sendt ut til alle eiere. Else-Lill beklager at dette ikke har blitt gjort, men det skal gjøres i fremtiden. Hun vil derimot ikke få info som går ut til bare styret, det vil bli sendt til hennes far, Arvid, som sitter i styret.

Sak 02: Valg av møteleder, referent og sameiere til å signere protokoll

Møteleder: Lasse Starheimsvik

Referent: Else-Lill Tønnesen

Signaturer: Elias Brunstad og Kristian Standal

Sak 03: Behandle styrets årsmelding

Følgende saker ble diskutert:

- *Vannskaden i kjelleren*

Det har vært mye frem og tilbake med denne saken, Takstmann Bakkebø skrev en skaderapport (vedlegg 1) ang. saken. Den ble sendt til advokat Therese Vasset som sendte den, pluss et krav (vedlegg 2) til kommunen om erstatning til sameiet for skaden som vi og takstmann Bakkebø mener Ålesund Kommune må ta på seg ansvaret for. Dette kravet ble avvist fra kommunens side.

Vedtak: Vi forsøker å ordne dette på beste måte selv, Kristian kontakter Takstmann Trond Ose (anbefalt av advokat Vasseth) for videre råd i saken.

- *Ferdigattester.*

Det har fremkommet under året at det ikke finnes ferdigattester hos kommunen på leilighetene i huset etter seksjoneringen som ble gjort av Klock i 2000-2002. Klock og Ingeniør Rolf Stavset var delaktige i dette arbeidet, de hevder med bestemthet at de leverte inn ferdigattester til kommunen i 2002 (2001?)

Ord mot ord, derfor ble det holdt en forhåndskonferanse med arkitekt Sofie Sjøvik og advokat Krister Omenås, avdelingsleder på byggesaksavdelingen i Kommunen. Else-Lill og Elias representerte Sameiet med støtte av Rolf Stavset. Igjen ord mot ord, kommunen hevder det ikke finns ferdigattest, Stavset hevder med sikkerhet at det ble levert... Diskusjoner blei ført og konklusjonen ble at dette må ordnes. Stavset sa seg villig å hjelpe sameiet med dette, ved å kontakte Spjelkavik Rør som var firmaet som utførte rørarbeidet i 2000-2002 for å få klarhet i hvordan dette gjordes. Dette må da sendes til kommunen for videre godkjenning.... Leiligheten kan ikke selges uten ferdigattester.

Sofie Søvik sender ut referat fra dagens møte, det vil bli lagt til her som vedlegg eller mailet til alle eierne når vi får det.

Sak 04: Behandle årsregnskap for 2023. (Arvid, Lasse)

- *Økonomien.*
På grunn av alt som har skjedd under 2023, kostnader for utlegg til de 2 vannskadede leilighetene i første etasje (27 000kr), advokatutgifter, takstmann, Stavset, forhåndskonferanse med ÅK, osv, har sameiet meget dårlig økonomi. Vi må ha inn mer penger snarest mulig.

Sak 05: Anvendelse / fordeling av overskudd /dekking av underskudd

Sameiet har ikke noe overskudd

Vedtak: Styret fortsetter å arbeide uten honorar med mål om å få orden på økonomien

Arvid sender ut informasjon ang. krav om ekstra innbetalinger til sameiet (2 ekstra fellesavgifter i februar)

Sak 06: Forslag til budsjett

Vedtak: Å få inn mer penger og å betale det som absolutt må betales

Sak 07: Vedtekter og husordensregler

Vedtak: Å utsette dette til neste år

Sak 08: Styresammensetning, valg av styre og HMS ansvarlig

Vedtak: Styremedlemmene fortsetter med samme oppgaver som de har i dag. Else-Lill ønsker å avgå som styreleder til neste år.

Sak 09: Dugnad - fastsettelse av dato for ev dugnad

Vedtak: Dugnad holdes Lørdag 25.5. 2024 (med håp om at alle stiller) Det skal ryddes, vaskes og mye annet...

Sak 10: Oppdatering av eiere og leietakere og salg av leiligheter

Ingen nye eiere eller leietakere pr. dags dato.

Sak 11: Eventuelt Inntømte saker

- Sjøppelhåndteringen må forbedres! Det er viktig at alle som leier ut informerer sine leietakere om å sortere søppelet riktig og å kaste i rett dunke.
- Elias skriver en lappe or henger på utgangsdøren i 1. etasje ang. søppelet.
- Dunkene blåser i vei - Lasse finner ut om Binlokk som kan holde dem på plass. Ev. bestiller.
- Vask av fellesareal – Else-Lill fortsetter mot vederlag på 500kr mnd
- Vannskaden i kjelleren den 6.10.22, det må nok til noen timers dugnadsjobb med å sette opp s.k. splashvegg for å lede bort vann fra renna, styret kaller inn ved behov.
- Vi må kjøpe inn 2 nye brannslukkingsapparater for å ha ve inngangsdørene.

Referent:

Else-Lill Tønnesen: _____

Signaturer:

Elias Brunstad _____

Kristian Standal _____

Røysegata 38

Nabolaget Storledbakken - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Røysebakken	1 min
Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65	0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

Skoler

Volsdalen skole (1-7 kl.)	16 min
245 elever, 15 klasser	1.2 km
Aspøy skole (1-7 kl.)	22 min
161 elever, 12 klasser	1.6 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
395 elever, 26 klasser	2.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
223 elever, 12 klasser	4.1 km
Ålesund videregående skole	18 min
380 elever, 19 klasser	1.2 km
Akademiet videregående skole Ål...	20 min
360 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kipervika P-hus	5 min
Kremmergården parkeringshus	13 min

«Rolig og stille nabolag for å være så nært sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

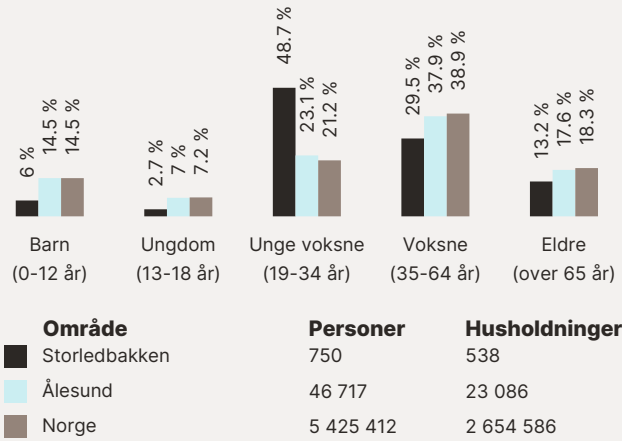


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klipra barnehage (1-5 år)	7 min
30 barn	0.5 km
Jugendby barnehage (0-5 år)	8 min
37 barn	0.6 km
Midtbyen barnehage (1-5 år)	11 min
44 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sundgata	2 min
Eurospar Ålesund Storsenter	9 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Trafikk

Lite trafikk 77/100

Sport

- 

Bybadet

Badeland

5 min

0.4 km
- 

Turnhallen

Aktivitetshall

8 min

0.6 km
- 

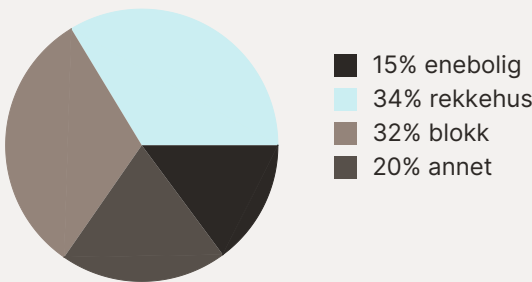
Family Sports Club Ålesund

3 min
- 

Mudo Gym Ålesund

13 min

Boligmasse



«Urbant miljø, med flott utsikt, kort vei til alle fasiliteter, og med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

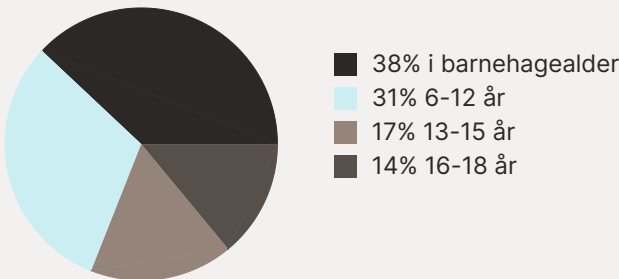
Ålesund Storsenter

10 min
- 

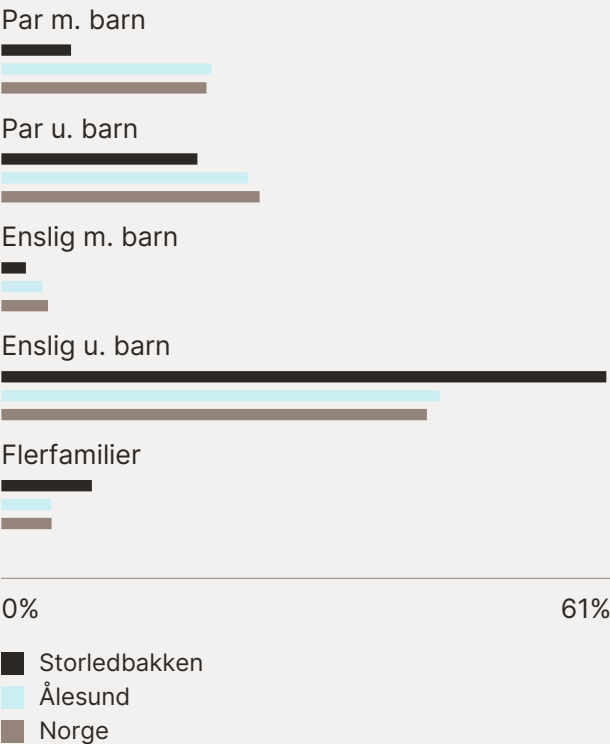
Vitusapotek Ålesund Storsenter

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

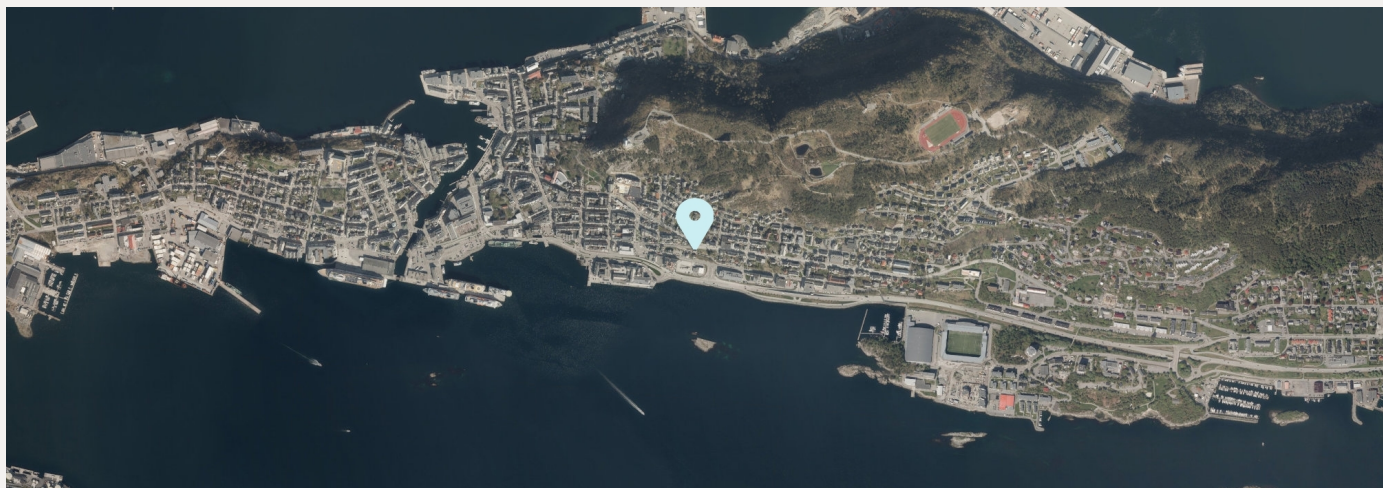


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024
FOR
SAMEIET BORGUNDVEIEN 14 / RØYSEGATA 38**

Dato: Tirsdag 30.01.2024. Tid:

Sted og tid: 18.00 Nedre Strandgate 43a, Ålesund

Sakliste:

Sak 01: Godkjenning og evt. merknader til innkalling og sakliste

Sak 02: Valg av møteleder, referent og sameiere til å signere protokoll

Sak 03: Behandle styrets årsmelding (note 1).

Sak 04: Behandle årsregnskap for 2023.

(Arvid / Lasse, fint hvis dere kan gjøre en oppstilling på både regnskap og budsjett som vi kan dele ut til alle. Eller send meg så tar jeg kopi på jobb)

Sak 05: Anvendelse / fordeling av overskudd /dekking av underskudd

Fastsettelse av honorarer. *(Arvid og Lasse – noen tanker her?)*

Sak 06: Forslag til budsjett for 2024, ev høyning av fellesavgifter – hvor mye?

Sak 07: Vedtekter og husordensregler – Forslag å utsette dette til neste år

Sak 08: Styresammensetning, valg av styre og HMS ansvarlig

Sak 09: Dugnad - fastsettelse av dato for ev ekstra dugnad (?)

Sak 10: Oppdatering av eiere og leietakere og salg av leiligheter

Sak 11: Eventuelt Innkomne saker (meld til undertegnede senest 15.1.24)

- valg av nytt styre
- kompensasjon til styret??
- søppelhåndteringen – info til alle leietakere – (Elias er «kontrollant»)
- vask av fellesareal – Else-Lill kan fortsette mot vederlag på 500kr mnd eller dugnad, dvs vaskeliste.
- vannskaden i kjelleren den 6.10.22, hvordan gå videre? Advokaten?
Hva gjenstår å gjøre? Lede bort fukten i renna??

Deretter: Ordet er fritt! ;) Veien videre...?

(Spørsmål fra Else-Lill om husets fremtid? Skal vi kontakte Westre eller annen utbygger om de vil kjøper hus og tomt????????)

Fint hvis dere kan gi tilbakemelding om dere kommer eller ikke, senest 15.4.23.

Ålesund 2.1.2024.

Else-Lill Tønnesen. (styreleder).

Mobil: 9779 6818 Mail: else_lill_tonnesen@hotmail.com



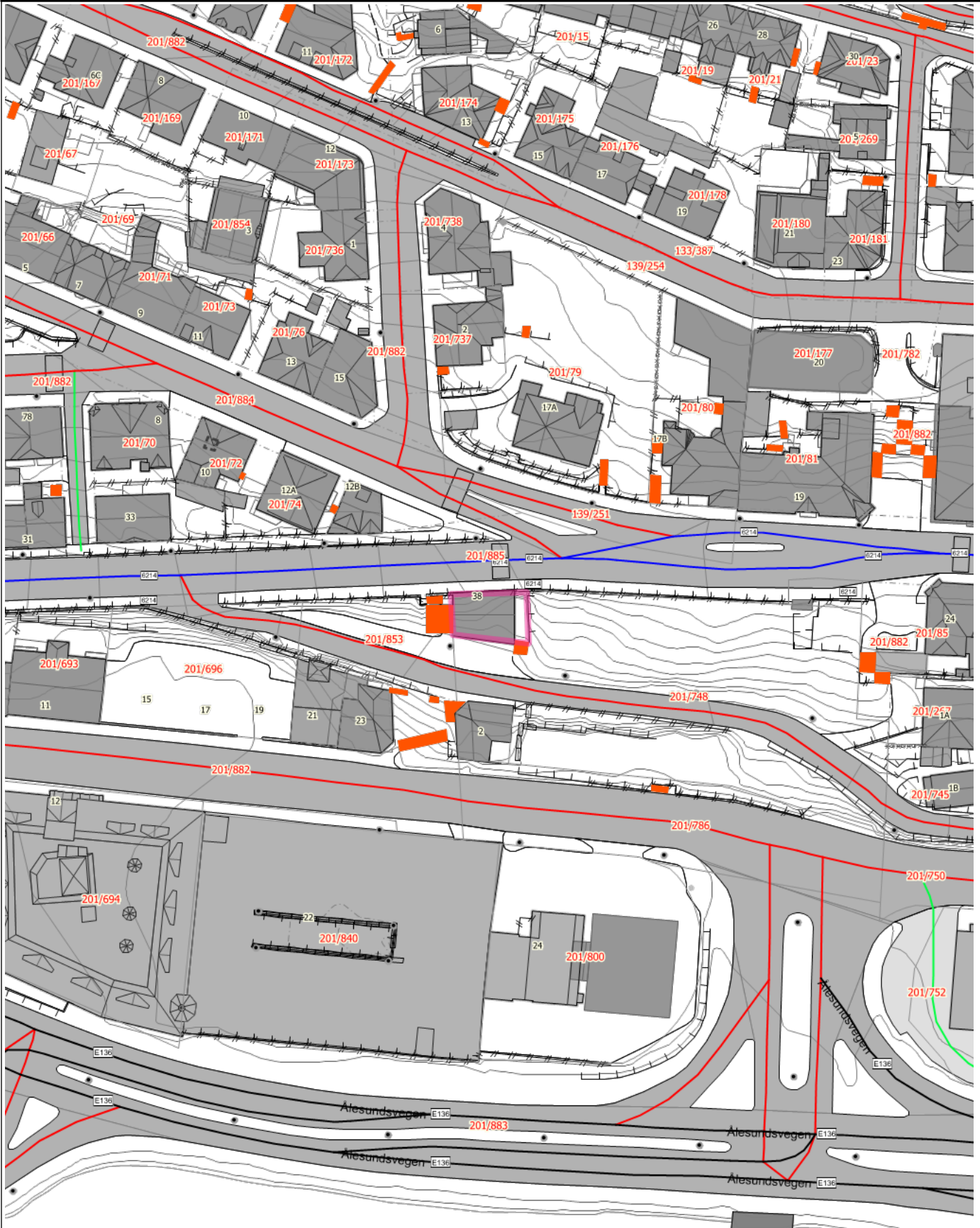
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Røysegata 38 6003 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



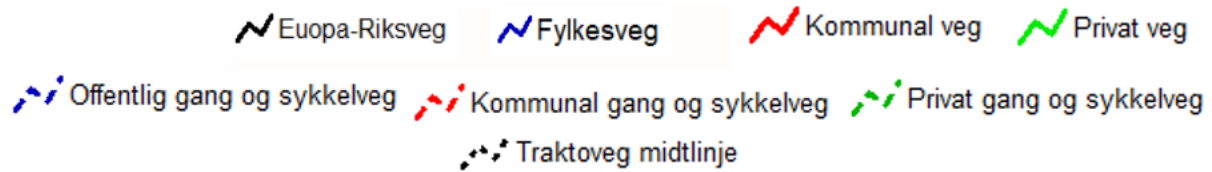
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	 Trapp	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	Trafikkøy
 Veg	 Parkeringsområde	 Kai og brygge
 Trapp	 Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

201 77 0 6

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Barnetråkk

Ingen treff i temadatabasen.

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

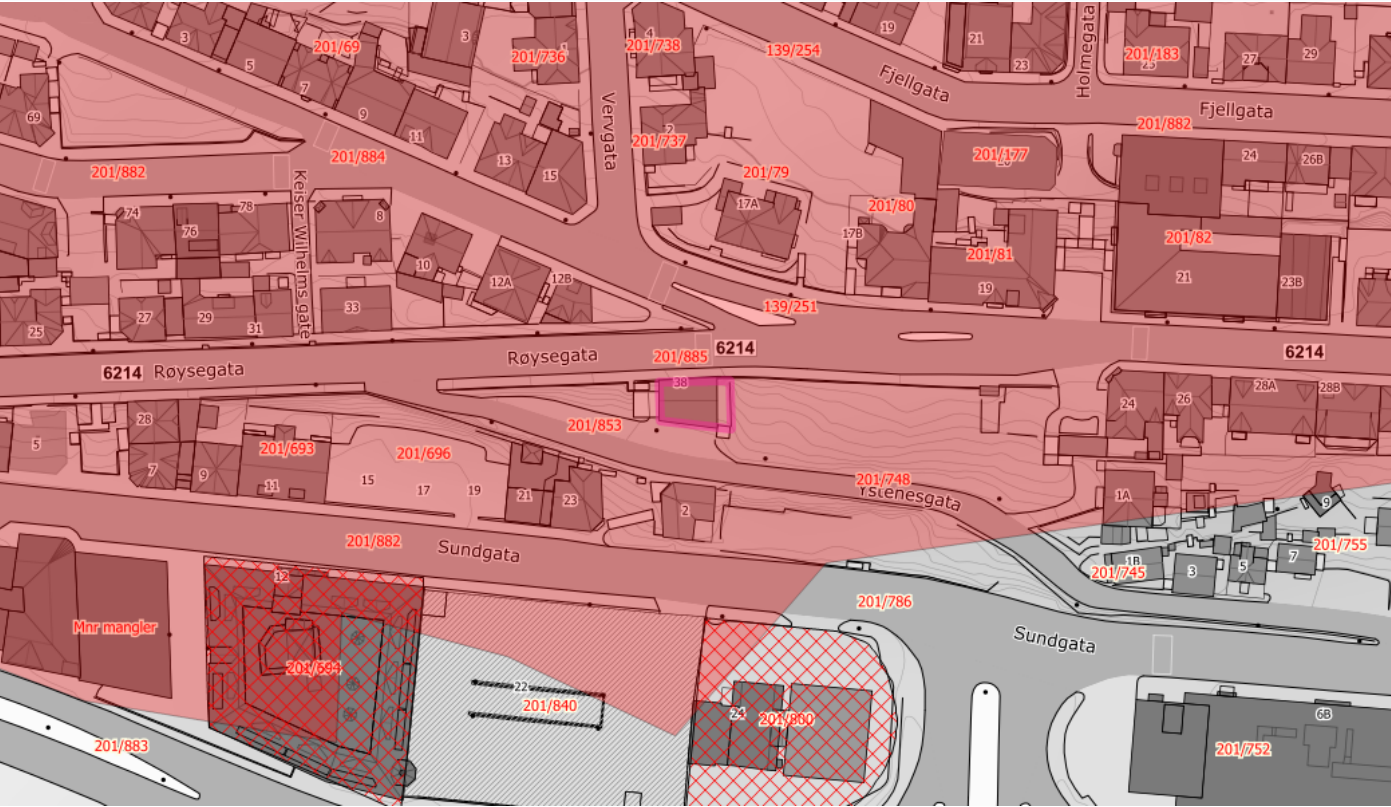
Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		121.56m ²

- | Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|---------------------|
| Støy rød sone veg (over 65 dBA) | 1 | x | | 93.77m ² |
| Støy gul sone veg (55-65 dBA) | 1 | x | | 27.79m ² |

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning	Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk	Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset
Forurenset grunn - Mistanke om forurensning	Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere



-  Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904
-  Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

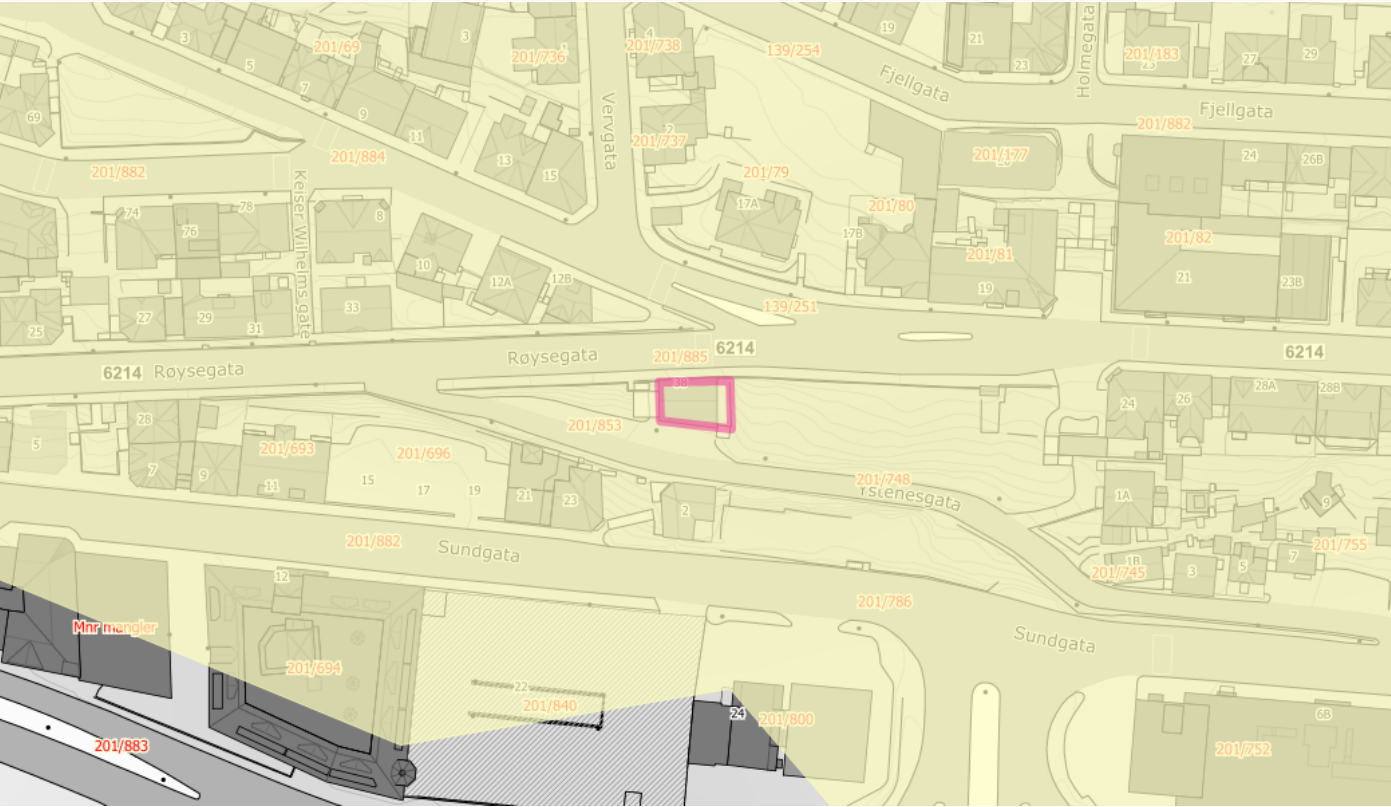
Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotrute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Nærturterreng
Leke- og rekreasjonsområde	Grønnkorridor	Marka
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap	Utfartsområde
Store turområder med tilrettelegging	Store turområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder
Andre friluftslivsområder	Bestemmelsesområde marka	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		121.56m ²

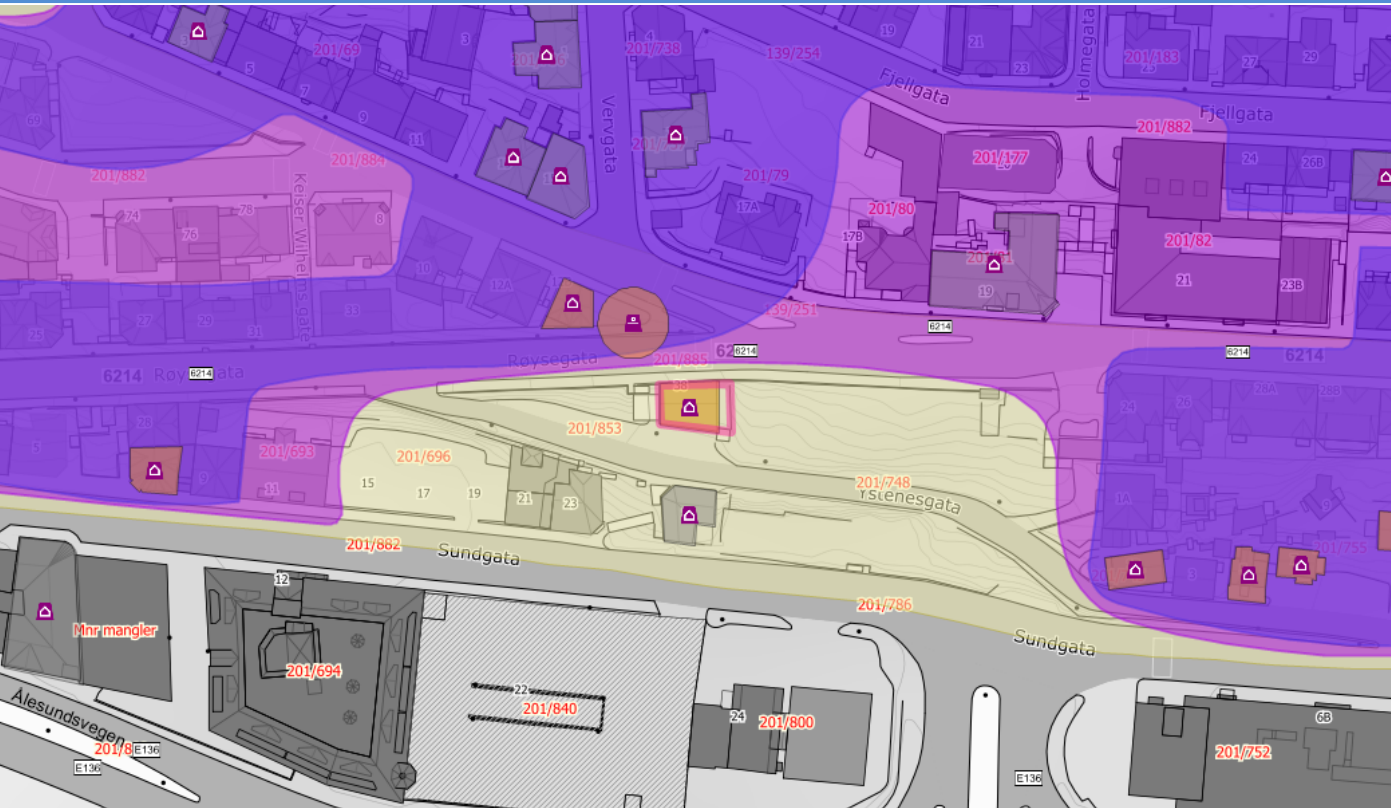
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		121.56m ²

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



- Enkeltminner - Verneverdig
- Verneverdige tette trehusmiljøer
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Kulturmiljøer
- Brannsmitteområder

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Verneverdig	1	x		96.66m ²
Kulturmiljøer	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

- Enkeltminner - Fredet
- Enkeltminner - Listeført
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Ikke endret

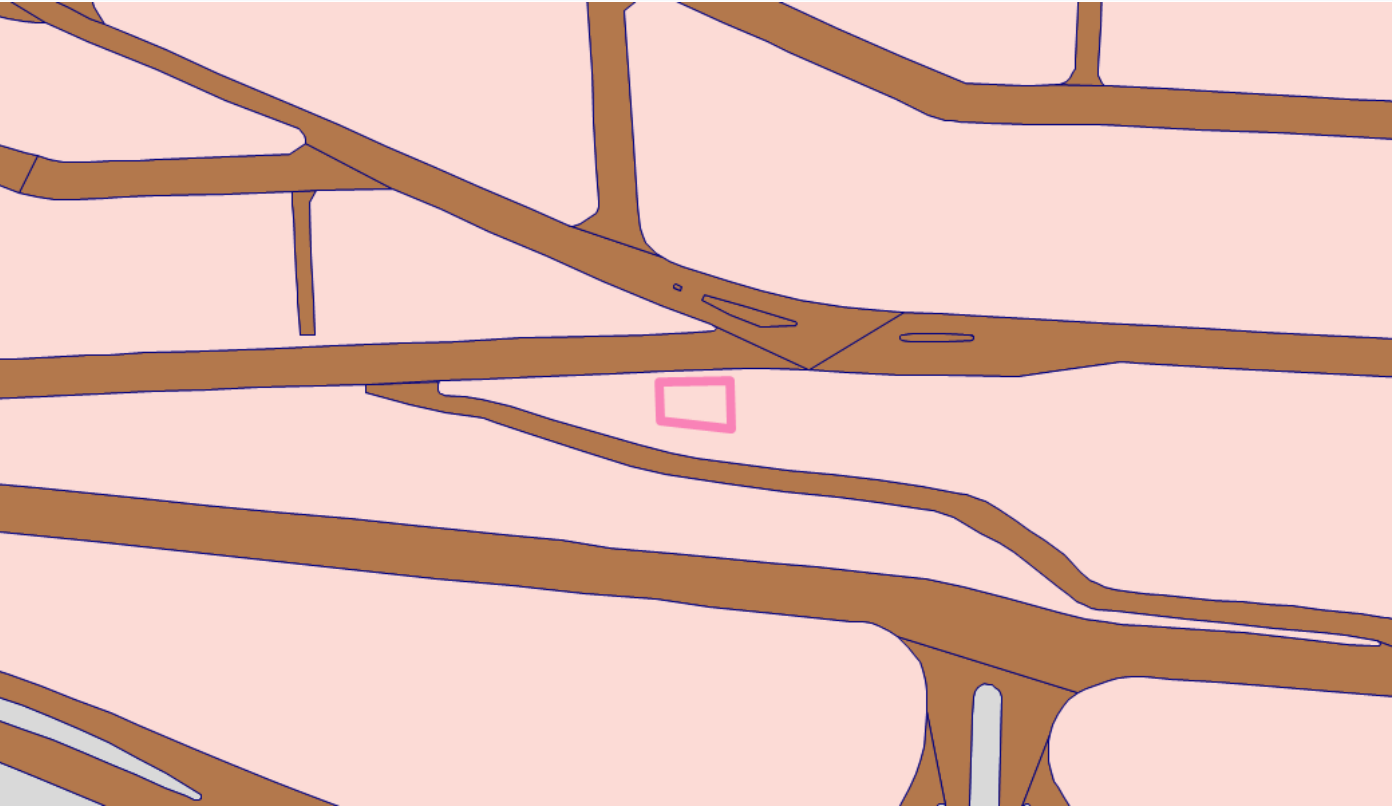
Mindre god jordkvalitet

Dyrkbar jord

Svært god jordkvalitet

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

God jordkvalitet



Bebygd

Samferdsel

Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindriftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmetue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	Artsforekomster
Villreinområder		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		121.56m ²

Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - >=5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

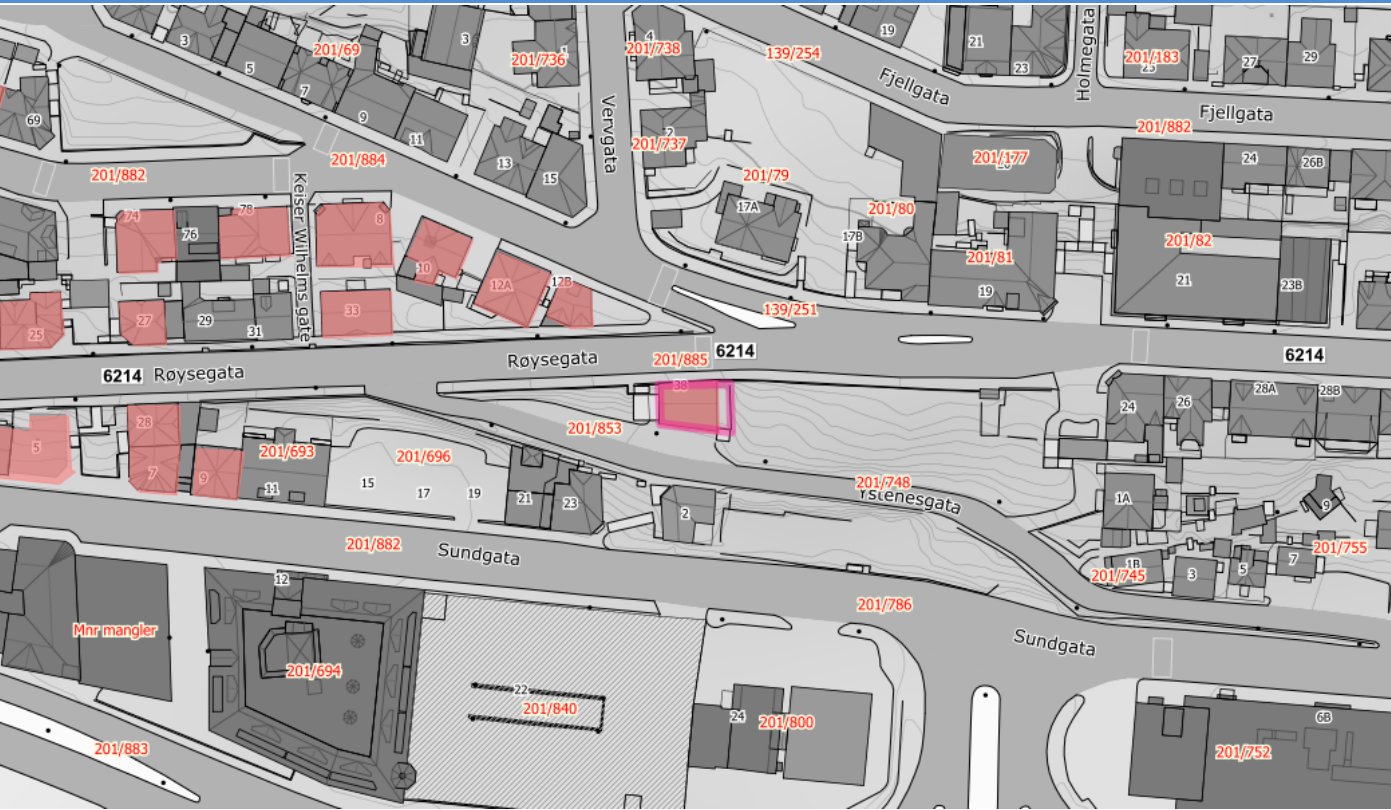
Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Nærturterreng
Marka	Utfartsområder	Parkering for turområde
Kulturlandskap	Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplass	Turveg/turdrag	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder

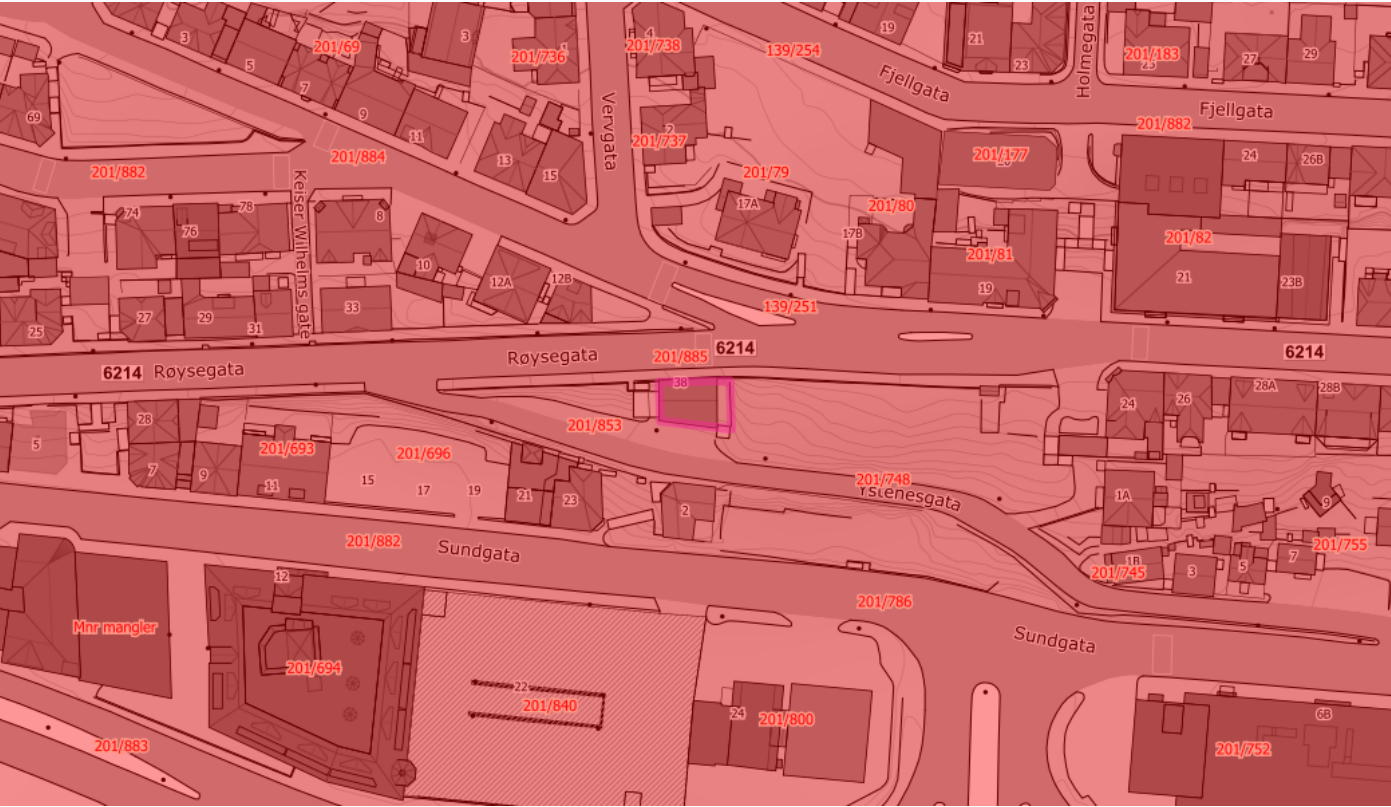


Regulertele kulturminner
(H710)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Regulertele kulturminner (H710)	1	x		97.12m ²

Tema uten treff:

Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	Automatisk freda kulturminner	Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
Bevaring av krigsminner (H570_B)	Kulturlandskap (H550)	Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt landbruk (H510)



 Sone 1 - Urban fortetting

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene
Bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

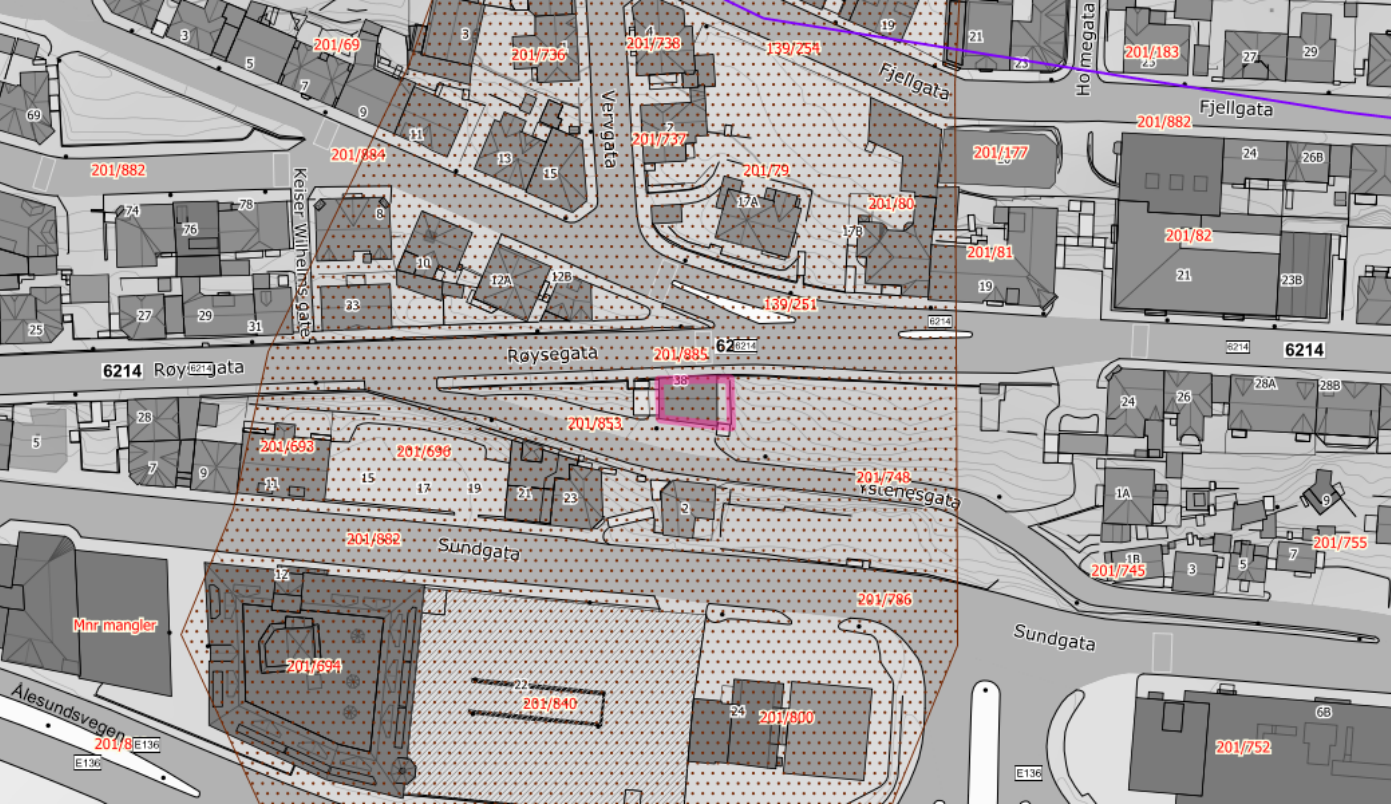
Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder



 Skred analyseområde

 Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred	Utsatt for 5000-årsskred
Skred analyseområde	Aktsomhetsområde for snø- og steinskred	Område ikke vurdert for skred

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Ingen treff i temadatabasen.

Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Maksimal vannstandstigning $\leq 2,5$ m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m

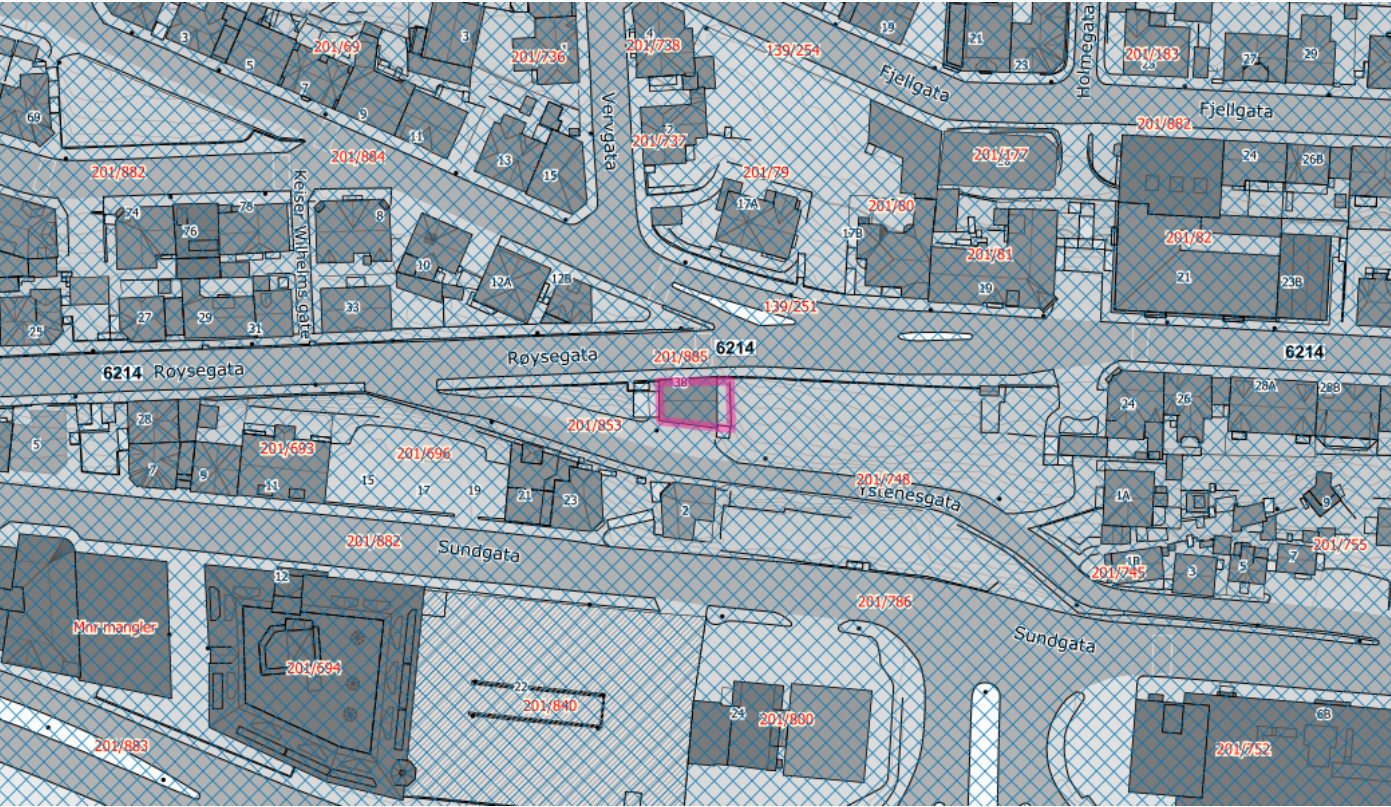
Maksimal vannstandstigning 2-3 m
Maksimal vannstandstigning 5-6 m
Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		121.56m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1

The map displays a residential area with several streets: Roysegata, Sundgata, Fjellgata, and Vengata. Numerous buildings are shown with their addresses, many of which are highlighted in red. A specific building at 201/885 is highlighted with a pink border. The map also shows a river or canal running through the area. The text "Mnr mangler" is visible on the left side.

Snøskred - Utløpsområde

Snøskred - Utløsningsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	77	0	0	1	121.56m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere					1	96.17m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Parkering					Nåværende	0.03m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	121.53m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			121.56m ²
2023006952	Brosundtunnelens dagsone Ysteneset	Detaljregulering	Planforslag			121.53m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Felles avkjørsel						0.03m ²
Konsentrert småhusbebyggelse						121.53m ²



Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Adresse

1508 - Ålesund kommune

201

77

0

6

Røysegata 38, 6003 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Boligbebyggelse - Nåværende

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

121.53m²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

1508 1504446

Ålesund sentrum (17.3.2000)

Bevaring av bygninger

97.12m²

1508 1504446

Ålesund sentrum (17.3.2000)

Konsentrert småhusbebyggelse

121.53m²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID

Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Ja

1508 2023006952 Brosundtunnelens dagsone Ysteneset

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



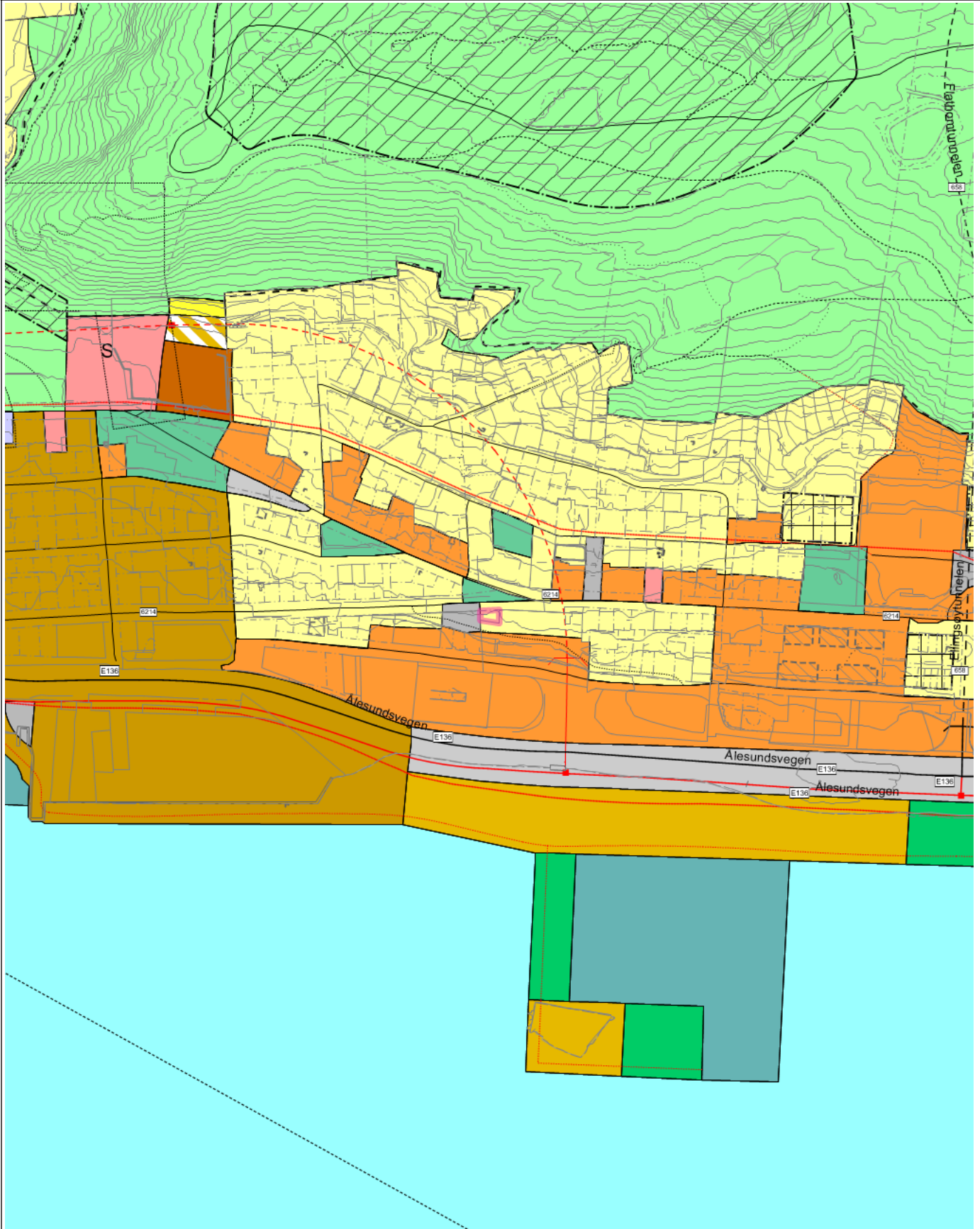
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Røysegata 38 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



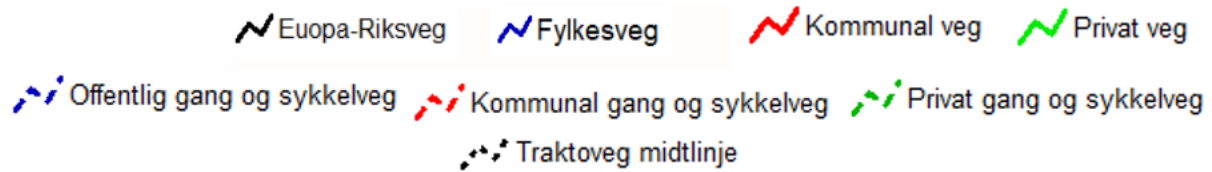
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Sti
Traktorveg	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	Takkant
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om naturvern	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Friområde	Blågrønnstruktur	Friluftsområde
Småbåthavn		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



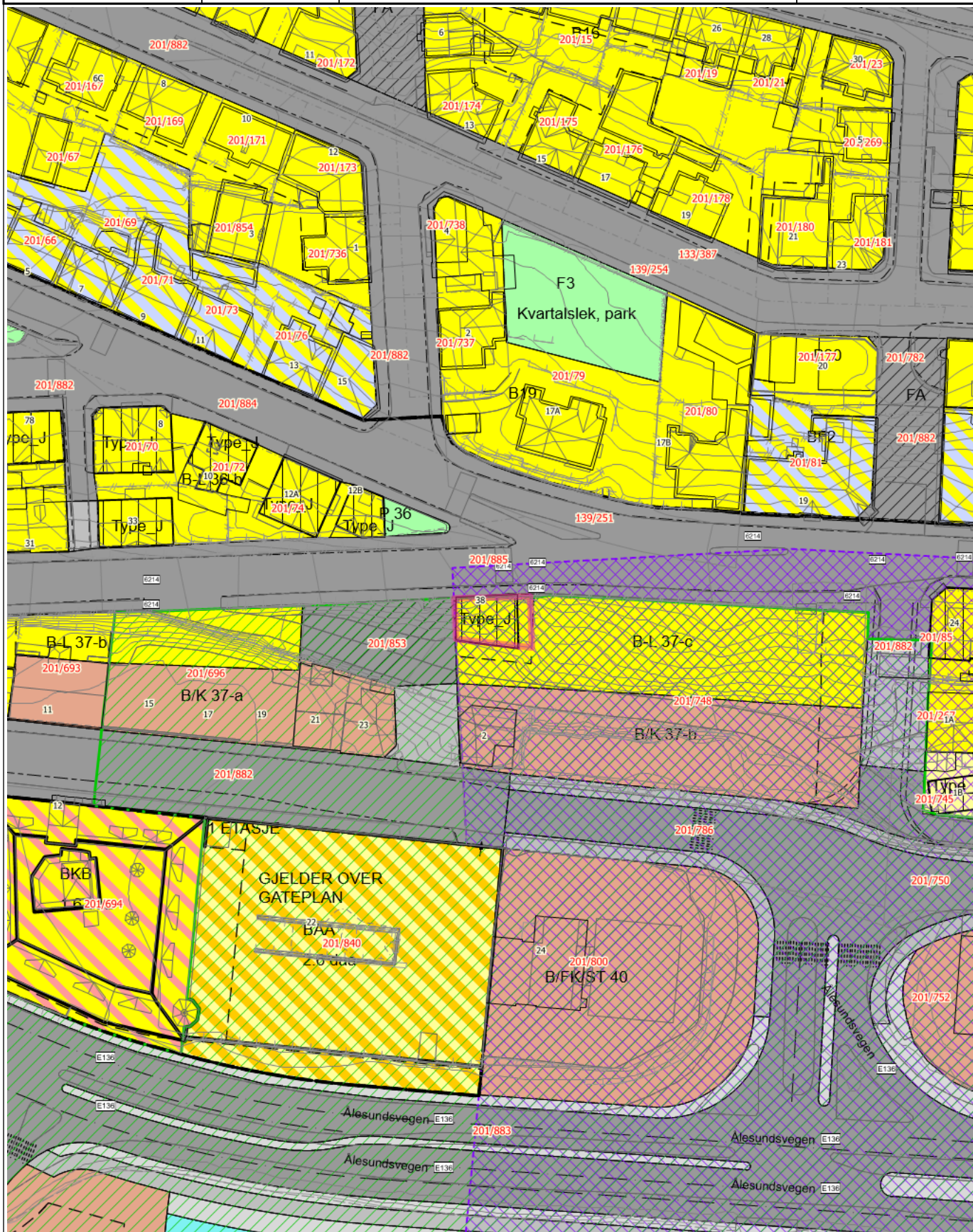
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Røysegata 38 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



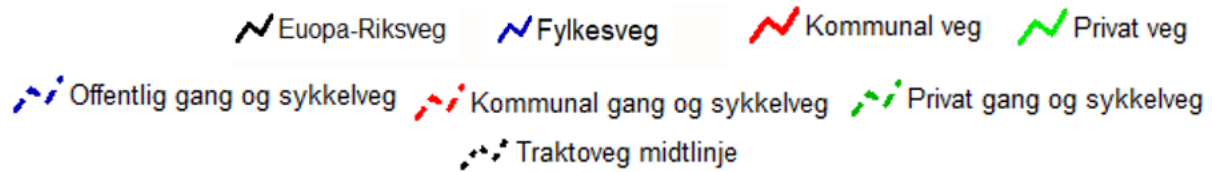
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Fiktiv avgrensning for anlegg	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Takkant	Byggetiltak Stikningsberegnet	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Midlertidig forbud mot tiltak
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - kun utkjøring
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Bevaring av bygninger
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Annet byggeområde	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Park	Felles avkjørsel
Bolig/Forretning	Bolig/tjenesteyting	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

Mellombels forbod mot tiltak - Ysteneset - Forlenging**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Rønnaug Beate Mork	Arkivsak: 20/1131
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 23/11906

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
034/23	Planutval	14.02.2023

034/23 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalet vedtek å forlenge det mellombelse forbodet mot tiltak i Ysteneset frå det tidspunktet noverande forbod går ut og til pågåande planarbeid vert avslutta, med ei maks lengd på 2 år. Vedtaket blir gjort med heimel i plan- og bygningslova § 13-3. Forbodet vil med dette vedtaket ha gyldigheit fram til 21.03.2025.

Behandling:**Alternativt forslag FrP og Ålesundslista Håkon Lykkebø Strand**

Planutvalet vedtek å forlenge det mellombelse forbodet mot tiltak i Ysteneset frå det tidspunktet noverande forbod går ut og til pågåande planarbeid vert avslutta, med ei maks lengd på 2 år. Vedtaket blir gjort med heimel i plan- og bygningslova § 13-3. Forbodet vil med dette vedtaket ha gyldigheit fram til 21.03.2025.

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling 5 stemmer.

Håkon Lykkebø Strand (Frp) sitt forslag vedtatt med 8 stemmer.

Desse stemte for kommunedirektøren sitt forslag:

Frode Dyrkorn og Karoline Stette (Sp), Henriette Bryn (A) og Tove Nygård (A), Tore Johan Øvstebø (KrF).

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalet vedtek å forlenge det mellombelse forbodet mot tiltak i Ysteneset frå det tidspunktet noverande forbod går ut og til pågåande planarbeid vert avslutta, med ei maks lengd på 4 år. Vedtaket blir gjort med heimel i plan- og bygningslova § 13-3. Forbodet vil med dette vedtaket ha gyldigheit fram til 21.03.2027.

Saksgang:

For å sikre areal til innslagspunkt for ein framtidig Brosundtunnel ved Ysteneset i Ålesund sentrum, blei

det i 2017 lagt ned forbod mot tiltak for det aktuelle området.

Forbodet blei vedteke 21.03.2017 av Plan- og byggesaksutvalet i gamle Ålesund. Etter at grunneigar signalisert at dei ønskte å ta opp igjen spørsmålet om mogleg omregulering og utnytting av eigedomen i 2020, vart forbodet forlenga av Planutvalet i to nye år fram til 21.03.2023, sak 025/21, 09.02 2021

Sidan førre forlenging av forbodet har oppstart av planarbeidet blitt kunngjort og varsla, og planprogram for regulering av Brosundtunnelen blitt fastsett av Planutvalet i møte 22.06.2021. Vidare er det inngått avtale med Norconsult om arbeidet med å regulerer dagsona for tunnelinnslaget på Ysteneset. Det vil difor vere føremålstenleg å forlenge forbodet mot tiltak til planarbeidet er gjennomført.

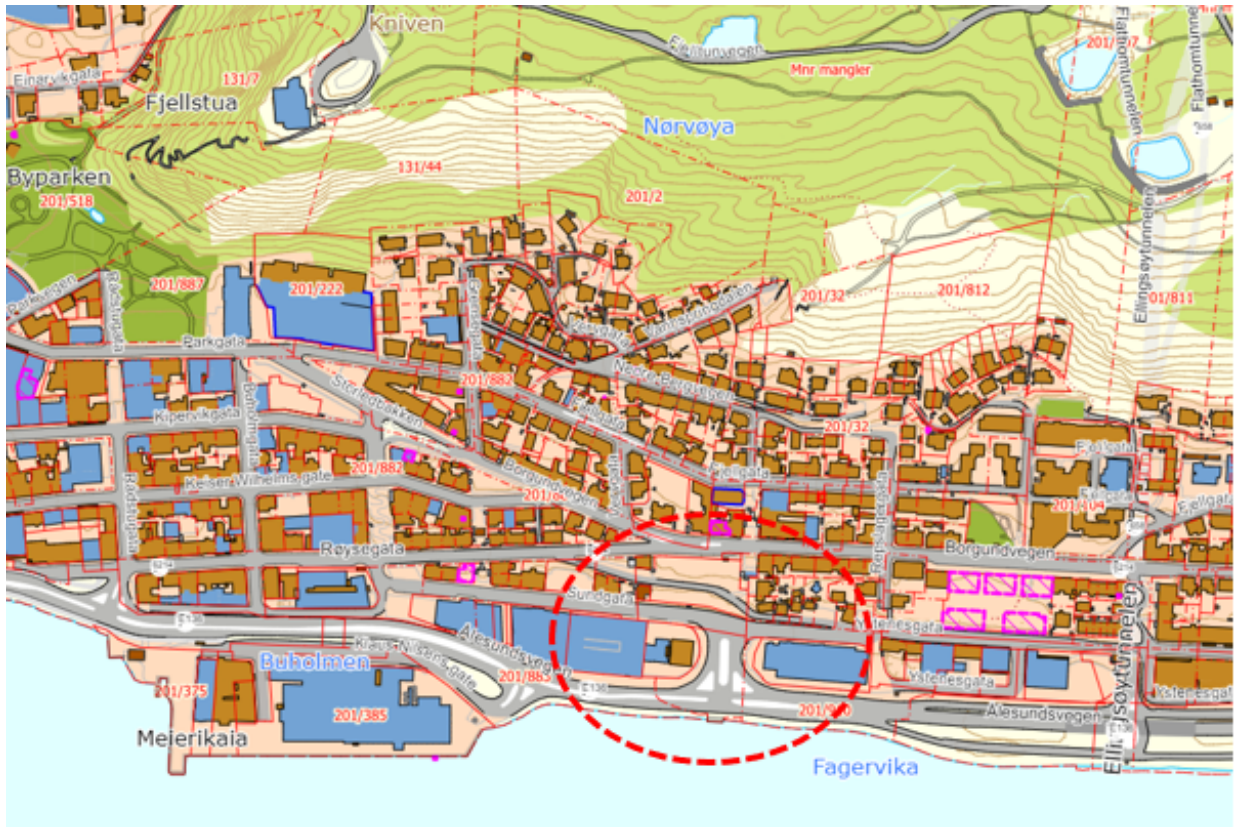
For å forlenge eit midlertidig forbod mot tiltak, vert det stilt krav til at det skal vere særlege grunnar for eit slikt vedtak.

Saksopplysningar:

- Mellombels forbod mot tiltak blei vedteke 21. mars 2017.

For vurderingar gjort i det opphavlege vedtaket viser vi til vedlegg i saka.

- Forbodet vart forlenga av Planutvalet i to nye år til 21.03.2023, sak 025/21, 09.02 2021. Viser til vurderingane gjort i vedtak om forlenging. vedlegg i saka.
- Brosundtunnelen som plansak blei varsla oppstarta og planprogrammet vart lagt ut til offentleg ettersyn i mars 2019.
- Planprogrammet for Brosundtunnelen vart fastsett 22.06.2021.
- Det var utlyst anbodskonkurranse på utarbeiding av godkjent reguleringsplan for Brosundtunnelen, med frist 09.05.2022. Rammene for arbeidet var estimert til 2,5 – 3 mill. ekskl. mva. Det kom inn eitt tilbod, dette var på nærare 8,5 mill.
- For å kome vidare med planarbeidet, vart det gjennomført ei ny minikonkurranse for innhenting av anbod på planarbeidet. Her var planarbeidet avgrensa til å gjelde for tunnelinnslaget på Ysteneset, inklusiv trafikksystemet i Sundgata og langs Ålesundsvegen, med frist. 14.10.2022. Det kom inn to tilbod.
- På bakgrunn av anbodskonkurransen er det inngått avtale mellom Ålesund kommune og Norconsult om utarbeiding av reguleringsplanen for området. Det blei gjennomført eit avtalemøte med partane 19.01.2023, med mål om å gjennomføre oppstartsmøte medio februar, og varsle oppstart av planarbeidet medio mars 2023.



Illustrasjon: Planområdet på Ysteneset.

Bakgrunn:

Kommunestyret i Ålesund bad i 2017 om at planarbeidet med Brosundtunnelen vart starta opp og gitt høgste prioritet. Prosjektet var ein periode med i kommunen sine planar for første fase av bypakken, men vart seinare tatt ut, med klare signal om at det skulle prioriterast i neste fase av bypakken. Prosjektet er i dag ikkje med i bypakken, men kommunestyret har bedt om at planarbeidet vert vidareført, og det er sett av midlar til føremålet.

Planutvalet vedtok i februar 2021 å forlenge forbodet mot tiltak fram til 21.03.2023. Administrasjonen har ikkje kome i mål med planarbeidet innan fristen.

Det vart først gjennomført ein anbudsprosess for regulering av heile tunnelen, inklusiv trafikkløysingar ved inn- og utkøyringar, og nødvendige utgreiingar i planarbeidet. Tilbodet vi fekk inn overskreid langt det beløpet som var sett av til arbeidet.

Etter ein ny anbudsprosess som berre omfattar arealet rundt innslaget for tunnelen i Ysteneset inklusiv trafikksystemet i Sundgata og langs Ålesundsvegen, har Ålesund kommune inngått ein avtale med Norconsult om å utarbeide planen. Dette arbeidet vil ha eit omfang som vil kunne dekkes av det beløpet som er satt av til reguleringsarbeidet.

Vurderingar:

Det skal iht. §13 – 3 i plan- og bygningslova spesielle grunnar til for forlenge fristen for mellombels forbod mot tiltak.

Ei gjennomføring av Brosundtunnelen i framtida krev at det vert sette av tilstrekkeleg areal til trafikkavvikling i dagsonene for tunnelinnslaga. Det er mange omsyn som må takast for å løyse dette på ein god måte. Det aktuelle arealet ved Ysteneset er regulert til bustadar og kombinert bygnad -

bustadar og forretning gjennom reguleringsplanen for Ålesund Sentrum, men er i dag ubyggd. Dette opnar for at ein kan vurdere gode løysingar for trafikkavvikling og tunnelinnslag utan å ta omsyn til eksisterande bygnadar i området. Økonomi spelar også ei rolle. Å erstatte ei ubygdtomt, vil vere klart rimelegare enn å kjøpe ut ein eigedom med bustadkompleks som i sin eigenskap av å vere bynært, naturleg nok vil ha høg utnyttingsgrad.

Å gje slepp på Ysteneset som innslagspunkt er noko administrasjonen ikkje vil tilrå, då det gjennom arbeidet med planprogrammet og førebuande undersøkingar viser at planlagd trase vil vere den best høvelege når det gjeld måloppnåing. Innslaget på Ysteneset peiker seg ut når det gjeld byggekostnad og kor mange som vil nytte seg av tunnelen. Eit innslag vest for Ellingsøytunnelen er viktig for å ta ein større del av trafikken som kjem frå Flatholmen, Giske og Ellingsøya.

Planprogrammet er fastsett og det er inngått bindande avtale om å utarbeide reguleringsplan for arealet som vert omfatta av forbodet. Det er gjennomført eit avtalemøte med partane, der foreløpig prosess og framdrift vart diskutert. Målsettinga er å gjennomføre eit oppstartsmøte medio februar, og varsle oppstart av planarbeidet medio mars 2023.

Administrasjonen har sett inn naudsynnte ressursar for å slutføre reguleringsplanen for å sikre seg det handlingsrommet ein treng for å kunne realisere Brosundtunnelen. Det gjeld også som ei avklaring opp mot grunneigar.

Ei eventuell utbygging i området, før ein ny plan ligg føre, vil skade dei overordna samfunnsinteressene i området, sett i samband med ei utbygging av Brosundtunnelen. Det ligg difor føre særlege grunnar som talar for ei fristforlenging.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:

Ein skal, i saker med fristforlenging av mellombelse forbod mot tiltak, gjere vurderingar om grunneigarar i området skal gjevast straksinnløyising. Vår vurdering er at det ikkje skal gjevast ei slik opning for straksinnløyising av tomtgrunn så lenge tomta ikkje er bebygd.

Eit vedtak om fristforlenging blir rekna som eit enkeltvedtak etter forvaltningslova og partar som er råka kan klage på vedtaket.

Sjølv om det ikkje er relatert til forbodet, er det viktig at kommunen er budd på å måtte imøtekomme plikta kommunen har i høve innløyising etter § 15-2 i plan- og bygningslova. Det er ein rett grunneigar har og som kommunen må imøtekomme om kravet blir fremma.

Kostnaden med å fullføre ei plansak for dagsona av Brosundtunnelen ved Ysteneset er stipulert til ca. 3 millionar kroner.

Konklusjon med grunngiving:

Det ligg i vurderinga klare grunnar for at ein i denne saka må gå for ei forlenging av det mellombelse forbodet mot tiltak på Ysteneset.

- Tilrettelegging av ein framtidig tunnel under Brosundet har høg prioritet.
- Det er utført et stort arbeid med planprogrammet for Brosundtunnelen, og planprogrammet er fastsett av Planutvalet.
- Planarbeidet for arealet rundt innslaget for tunnelen i Ysteneset inklusiv trafikksystemet i Sundgata og langs Ålesundsvegen er påbegynt.
- Det er sett av ressursar og midlar til planarbeidet.
- Det vil vere samfunnsmessig og økonomisk uheldig å tillate utbyggingar i området før ein reguleringsplan er ferdigstilt.

Det ligg difor føre særlege grunnar til fristforlenging.



Føreslått område for forbod mot tiltak

Jon Steven Hasseldal
Kommunedirektør

Malin Piegsa
kommunalsjef

Utrykte dokument i saka:

Vedlegg:

1. Mellombels forbod mot tiltak - Ysteneset - Forlenging - 2021
2. Ysteneset - Midlertidig forbud mot tiltak - Vedtak mars 2017
3. Ønsker å gjenoppta plandialog - Ysteneset - Midlertidig forbud mot tiltak
4. Ålesund sentrum - Brosundtunnelen -Fastsetting av planprogram
5. Ålesund sentrum - Brosundtunnelen - Endelig planprogram_rev3_20210326
6. Ysteneset - Vedrørende utløp av midlertidig forbud mot tiltak
7. Ysteneset - Vedrørende utløp av midlertidig forbud mot tiltak (1329597)

REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM

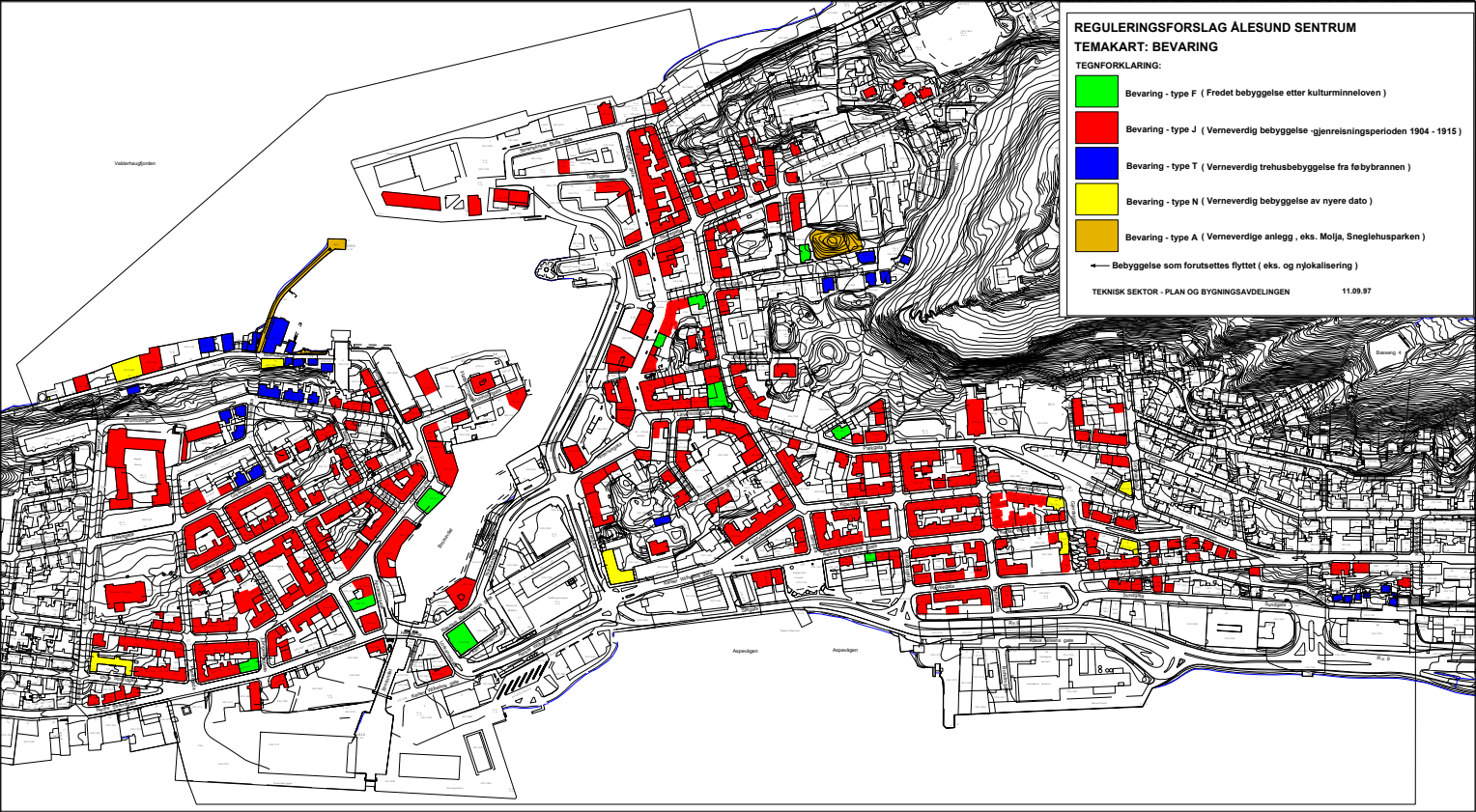
TEMAKART: BEVARING

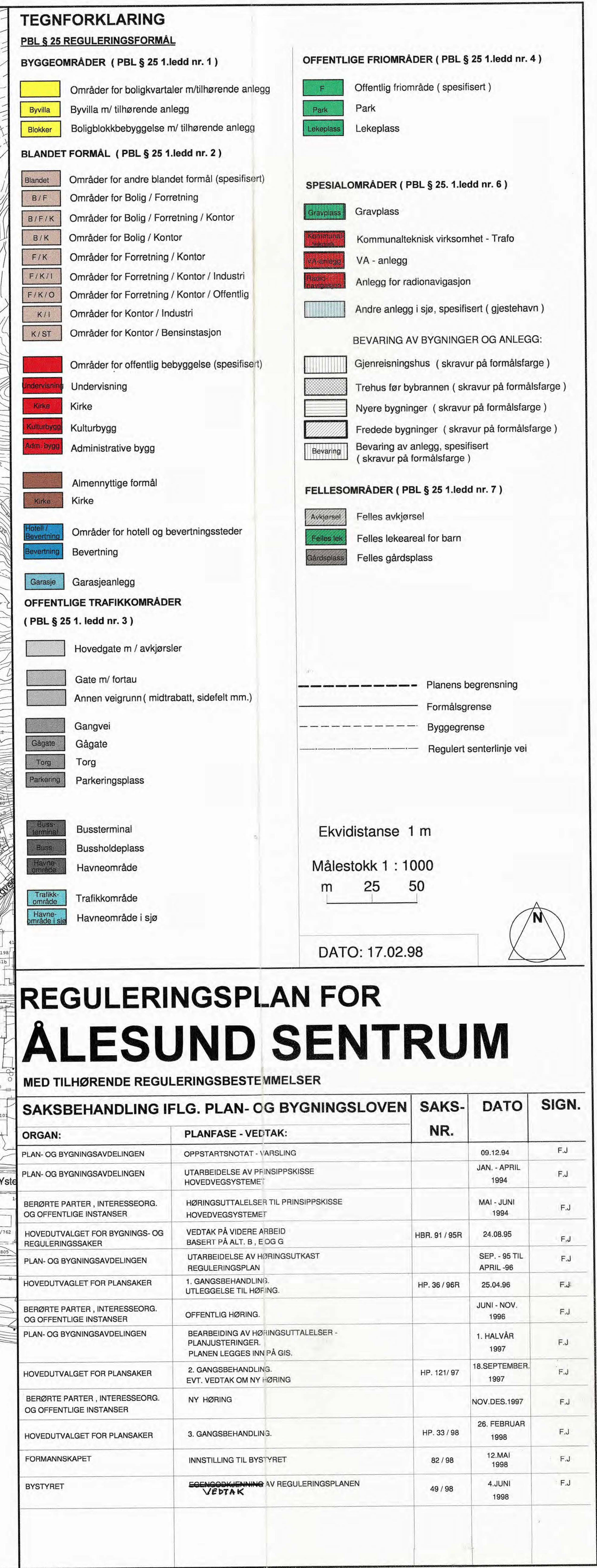
TEGNFORKLARING:

-  Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
-  Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
-  Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen)
-  Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
-  Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
-  Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)

TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSDELINGEN

11.09.97







**DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND
KOMMUNE.**

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1 Generelt
- § 2 Fellesbestemmelser
- § 3 Parkering, avkjørsler mv.
- § 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
- § 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
- § 6 Byvilla, område BV
- § 7 Blokkbebyggelse, område BB
- § 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
- § 9 Forretning/kontor F/K
- § 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
- § 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
- § 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
- § 13 Offentlige bygninger
- § 14 Hotell og bevertningssteder
- § 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
- § 16 Trafikkområder
- § 17 Parkering
- § 18 Havn
- § 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

- § 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
- § 21 Trehus fra før bybrannen
- § 22 Nyere bygninger, vern
- § 23 Bevaring av anlegg, vern
- § 24 Fredede bygninger
- § 25 Skiltbestemmelser
- § 26 Gravlund
- § 27 Transformatoriosk, radiolinjeterminal
- § 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
- § 29 Regulert sjøområde
- § 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på ungdombyens premisser og endringene skal avspeile ungdomstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som ”ungdombyen” for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.
3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.
4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.
- B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

- | | | |
|-------------------|---|--------|
| 1. Bygeområder | - Boliger, områder for boligkvartaler | B |
| | - Boliger, områder for boligkvartaler lav | BL |
| | - Boliger, byvilla | BV |
| | - Boliger, blokkbebyggelse | BB |
| | - Bolig/forretning | B/F |
| | - Bolig/forretning/kontor | B/F/K |
| | - Bolig/kontor | B/K |
| | - Forretning/kontor | F/K |
| | - Forretning/kontor/industri | F/K/I |
| | - Forretning/kontor/offentlige formål | F/K/O |
| | - Kontor/industri | K/I |
| | - Forretning/kontor/bensinstasjon | K/K/ST |
| | - Andre blandede formål | |
| | - Offentlig formål (spesifisert) | O |
| | - Allmennyttige formål | A |
| | - Hotell og bevertningssteder | H |
| | - Bevertningssteder | |
| 2. Trafikkområder | - Hovedgate med avkjørsler | |
| | - Gate med fortau | |
| | - Annen veggrunn | |
| | - Gangveg | |
| | - Gågate | |
| | - Torg | |
| | - Parkeringsplass | |
| | - Kollektivanlegg | |
| | - Bussterminal | |
| | - Bussholdeplass | |
| | - Havneområde | |
| | - Trafikkområde i sjø | |
| | - Havneområde i sjø | |
| 3. Friområder | - Offentlig friområde (spesifisert) | |
| | - Park | |
| | - Lekeplass | |
| 4. Fareområde | - Bygeområde for transformatorstasjon | |

- 5. Spesialområder
 - Gravplass
 - VA-anlegg
 - Anlegg for radionavigasjon
 - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)
 - 6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
 - Gjenreisningshus
 - Trehus før bybrannen
 - Nyere bygninger
 - Fredede bygninger
 - Bevaring av anlegg (spesifisert)
 - 7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
 - Felles avkjørsel
 - Felles lekeareal
 - Felles gårds plass
- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.
- E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.
- F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningsslinje.
- § 2 Fellesbestemmelser**
- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.

Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.

I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

- D.** Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårds plass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggende kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.
- E.** I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnyttning på maksimalt TU:6.0.
- F.** Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.
- G.** For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.
- H.** Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.
- I.** Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriiss.

- J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.
- K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.
- L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorbokser, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.
- M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.
- N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
- O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.
- P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.
- Q. Eksisterende trealléer og markante enkeltrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.
- R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

- A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

- A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.
- C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.
- D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og byggehøyder.
- E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.
- F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

- A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.
- C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.
- D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

- A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.
- B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

- C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

- A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.
- B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.
- C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

- A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.
- B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

- C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

- A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.
- B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.
- C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

- A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.
- B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.
- C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

- A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

- A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.
- B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

- C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

- A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.
- B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

- A. I området tillates oppført bygg for særskilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

- A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.
- B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.
- C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorbokser og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.
- D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.
- E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

- A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.
- B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.
- C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

- A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling
- B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

- A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).
- B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringsløkket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.
- C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til området bruk som friområde og ikke er til hinder for området rette funksjon, kan tillates oppført.
- D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.
- E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjenning.
- F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

- A.** Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden. Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene. Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.
- B.** Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.
- C.** Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.
- D.** I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.
- E.** Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.
- F.** Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.
- G.** FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

- H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.
- I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.
- J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

- A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.
- B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.
- C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekreftet i pkt. B.
- D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.
- E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.
- F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.
- G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.
- H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjattet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

- A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.
- B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..
- C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

- A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

- A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.
- B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.
- C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

- E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m².
- F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K. Flag, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O. Plakatoppslag (poster) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

- A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

- A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.
- B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

- A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

- A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.
- B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
 - Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.
- C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter
- D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.
- E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3. Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnelen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

- A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.
- B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.



Stadfestet den 17. mars 1900
Etter fullmakt

Karl Ivar Melby



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM



NYOPPTRYKK MED GODKJENT SENTRUMSPLAN
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN - MARS 2001

PLANARBEIDET

Initiativet til utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum ble gjort av kulturminnemyndighetene; Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren.

I samråd med Ålesund kommune, sektor for teknisk service, ble det i august 1990 nedsatt en styringsgruppe for planarbeidet.

Styringsgruppa har bestått av:

Ålesund kommune, hovedutvalget for bygge-og reguleringssaker:

Per Even Kleive (daværende formann)

Einar Welle (daværende medlem)

" " sektor for teknisk service:

Kjell Færtoft (sektorsjef)

Lars Vartdal (avdelingssjef)

Finn Jansen (avdelingsarkitekt)

" " sektor for teknisk drift og anlegg:

Arne Gjerde (sektorsjef)

Riksantikvaren: Dag Myklebust (underdirektør)

" Francine Lampe (førsteantikvar)

Fylkeskonservatoren: Berge Hjørungnes (avdelingsarkitekt)

Fortidsminneforeningen, avd. Sunnmøre:

Marianne Roald Ytterdal (leder)

Einar Welle har vært formann og Berge Hjørungnes sekretær for styringsgruppa.

Styringsgruppa har engasjert følgende eksterne konsulenter til planarbeidet:

Historisk oversikt og plangrunnlaget:

Dr. philos Helga Stave Tvinnereim

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

Byformanalyse:

Volstad, Solheim og Søvik - sivilarkitekter

Bygningsvern og bypleie:

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

De to arkitektkontorene samordnet planarbeidet; dvs. byformanalysen, arbeidet med bygningsvern og bypleie og planforslaget; i en arbeidsgruppe:

"Arkitektgruppa for utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum."

De eksterne konsulentene avsluttet sitt arbeide i april 1992

HISTORISK OVERSIKT

side 5 - 14

Behandler byens historie i korte trekk med vekt på gjenoppbyggingen etter bybrannen og utviklingen videre frem til idag.

PLANBESKRIVELSE

side 15 - 17

Planbeskrivelsen behandler utgangspunktet for planen sett i forhold til viktige forutsetninger som:

- * Gjeldende planer og bestemmelser
- * Gjeldende politiske vedtak
- * Overordnede mål og intensjoner

Situasjonen i Ålesund drøftes i forhold til ulike planmodeller. Prinsipper for planens virkemåte fastlegges.

Planens oppbygging blir gjennomgått. Det pekes på hvordan de enkelte delene av planen forholder seg til tidligere vedtatte planer og hvilken funksjon planen vil ha etter vedtak.

BYFORMANALYSE

side 18 - 60

Analysen består av to hoveddeler:

Registreringsdelen (s.18) gir en kort presentasjon av registreringer som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Registreringene kan deles inn i tre hovedgrupper:

- * Historisk utvikling av byens form, registreringskart. (s.18)
- * Registrering av forhold som har påvirket byutviklingen. (s. 20)
- * Registrering av bygninger og bygningsmiljø (SEFRAK). (s.21)

Basert på registreringene deles planområdet inn i typiske soner som behandles nærmere i analysens karakteriseringsdel.

Karakteriseringsdelen (s.24) tar for seg de enkelte sonene innenfor planområdet og drøfter områdenes arkitektoniske karaktertrekk i forhold til dagens situasjon. Prinsipper for fremtidig utvikling diskuteres. Drøftingen konkluderer med registrerings-kart og retningslinjer som igjen danner grunnlaget for planforslaget.

Sone 1A	Murbebyggelsen Aspøya (s. 24)
Sone 1B	Murbebyggelsen Nørvøya (s. 32)
Sone 2	Trehusbebyggelsen Moloveien (s. 40)
Sone 3A	Sjøfronten nord (s. 46)
Sone 3B	Sjøfronten sør (s. 50)
Sone 4	Rådhusområdet (s. 56)

PLANFORSLAGET

side 61 - 66

Planforslaget består av to deler :

Plankartet (s.63) sammenfatter byformanalysen av de enkelte sonene innenfor planområdet og angir vernestatus og prinsipper for gradering av uterom, akser og grøntdrag.

Planbestemmelsene (s.62) supplerer plankartet og gir blant annet opplysninger om:

- * Planens binding til gjeldende sentrumsplan.
- * Planens funksjon ved byggesaksbehandling.
- * Planens funksjon ved rullering av gjeldende planer.
- * Planens funksjon ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet.

TEMADELEN

side 67 - 101

Temadelen består av selvstendige "datablad" og er delt inn i fire hoveddeler:

Bygningsvern (s.67-69)

Antikvariske retningslinjer (s. 70-78)

- * Tak
- * Taktekking
- * Vinduer
- * Dører
- * Fasadedekor-/verflatebehandling og farvebruk
- * Bygningsdetaljer

Formingskriterier for nybygging (s. 78-81)

Retningslinjer for innpassing av nye bygninger og bygningselementer innenfor planområdet.

Byens møblering (s. 81-101)

- * Byens gateinventar
- * Byens gulv
- * Byens lys
- * Byens skilt
- * Byens grønne områder

Ålesund med sitt enhetlige preg har en spesiell plass i arkitekturhistorien i Norge. Den fatale brannen i 1904 da store deler av byen ble lagt i aske, skapte en enestående situasjon for arkitekter og bygningsfolk. En del av arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund, var blant samtidens beste. De var utdannet i utlandet og preget av den nye tid og den moderne stilretningen jugend. Disse omstendighetene har ført til at Ålesund by nettopp har fått det helhetspreg av nasjonal betydning som det er så viktig å verne om.

Ålesund er også en del av et særegent kystlandsskap og en sentral by for fiskeri og handel med betydning langt ut over sin region.

Arbeidet med utarbeidelsen av verne- og byformingsplanen for Ålesund kom i stand etter initiativ fra kulturminnemyndighetene. Planen er blitt til ved en samfinansiering av Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og Riksantikvaren.

Planen skal brukes som en veiviser om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i sentrum. Planen vil være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere når tiltak skal vurderes og settes ut i livet.

Et hovedmål med planen er å skape varige positive holdninger for å ta vare på og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter i Ålesund sentrum. Det er viktig at våre satsinger her gir konkrete resultater. Det er derfor en forutsetning at planen skal ligge til grunn for bygningsrådets behandling av byggesaker, slik at Ålesund kan få en god bypleie.

Et av formålene med verne- og byformingsplanen er etter min mening at den skal innarbeides i kommunedelplanen og dernest i revidering av reguleringsplan for sentrum. Det forutsettes også at deler av verne- og byformingsplanen inngår i kommunedelplanens beskrivende del.

Øyvind Lunde

riksantikvar

INNLEDNING

Tradisjonelt opplever vi byplanlegging som to-dimensjonal organisering av arealbruk og kommunikasjonslinjer. Våre omgivelser oppleves imidlertid i høyeste grad i tredimensjonale bilder. De natur- og menneskeskapte omgivelser med landskap, gaterom, bygninger og vegetasjon setter særpreg på enhver by. Trivselsfaktoren for byen er bl.a. avhengig av hvordan en har lyktes med å organisere disse elementene.

Vår evne til å ivareta og utvikle bymiljøkvaliteter er blitt stadig dårligere i etterkrigstida. Mange vil hevde at trivselsfaktoren for de fleste av våre byer og tettsteder har sunket. De estetiske kvaliteter er blitt fortrengt av funksjonelle, vekstfilosofiske planleggingsprinsipper.

Den voldsomme vekstperioden som kulminerte i midten av 1980-årene, har nå avtatt. I dag opplever vi at interessen for bymiljø og byestetikk er økende. Behovet for å ivareta de følelsesmessige og estetiske verdier i fysisk planlegging er kommet tilbake.

En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer har ikke vært rasjonelle nok i planleggenes og utbyggernes tanker. Således har vi mistet vesentlige emosjonelle og sosiale verdier i våre bymiljøer i etterkrigstiden.

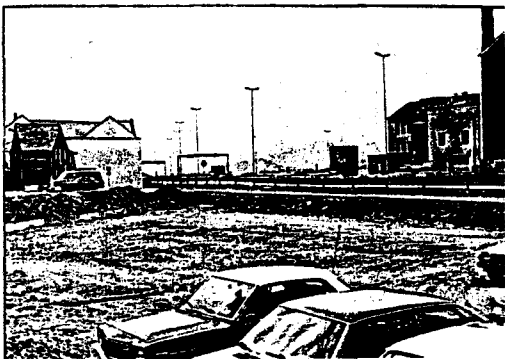
Ålesund sentrum har en spesiell posisjon blant norske byer med hensyn til arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter. Først i de senere år har bevisstheten om disse kvalitetene, og at de faktisk er i ferd med å forsvinne, kommet på dagsorden hos byens myndigheter. Den nye reguleringsplanen for Ålesund sentrum, stadfestet i 1986, har prøvd å snu utviklingen, men gir ikke nok retningslinjer for praktisk gjennomføring av de intensjonene planen bygger på.

Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum vil være et supplement til sentrumsplanen, og fungere som en rettleider om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i Sentrum. Planen skal være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere, når tiltak skal vurderes og settes ut i livet. Planens hovedmålsetting vil være å skape varige positive holdninger for å ta vare på, og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter Ålesund sentrum har.

Sekundært vil planen bl.a. kunne tjene som grunnlag for personer eller sammenslutninger som vil markedsføre byen i næringslivssammenheng.



Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)



Til høyre Apotekertorget med
Hellebroa. Fornyingsplan 1991.





Ålesund havn før brannen i 1904. Sjøbodene og skutene viser en sterk næring i fiske og fangst.



Typisk gate i Ålesund før brannen i 1904. Bygningene var av tre. Det var vanlig å kombinere bolig og arbeidsplass i samme hus. (Fra Aalesunds museums arkiv)

ÅLESUNDS BYFORM - GRUNNLAGET

Kortfattet byhistorie

De første menneskene som i tidligere tider slo seg ned ved Ålesundet, fant et magert jordsmonn, et bergfylt og kupert terreng. De geologiske og topografiske forholdene utelukket husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold, nærhet til fiskerike fjorder og hav gav folket derimot gode muligheter til å livnære seg av fiske, fangst, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter. I 1766 skrev Hans Strøm om byen og de 40 familiene som da bodde her at de var stort sett «Handelsmænd, dels Lodser og Fiskere».

Ålesund fikk fulle losse- og lasteretter i 1824. Da byen fikk bystatus i 1848, bodde her 1300 mennesker. Fra denne tida skjøt utviklingen fart, og byen ble etter hvert en stadig viktigere handels- og eksporthavn. I perioden 1835-1860 økte fiskeeksporten med mer enn det tidoble, og byens egen flåte økte tilsvarende. Livlig ferdsel og handel med utlandet gjorde Ålesund til en smeltedigel hvor fiskere, fangstmenn, omreisende kremmere og sjømenn i utenriksfart møtte fastboende yrkesgrupper gjennom hele året. Her var et dynamisk miljø. Utvikling av næringslivet viser at her var tiltaksomhet, satsing og kreativitet. Sunnmøringer var tidlig ute med nye båttyper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, og resultatet av slik nyskaping og framdrift satte sitt preg også på byens verksteder, bedrifter og forretningsliv. Ålesund kom tidlig inn i en industrialiseringsprosess som førte til ny giv og modernisering av næringslivet. Denne utviklingen var med på å legge det økonomiske grunnlaget for byveksten. I 1900 hadde folketallet økt til 11.700.

Byen og brannen

Bygningsmassen som preget Ålesund sentrum rundt siste århundre-skiftet, besto av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre.

Havna med sjøbodene var knutepunktet. Veiter og smug fra knauser og koller rundt omkring i byen førte ned til de mange kaiene. Dette vei- eller gatenettet var stort sett lagt i det kupert terreng uten nivellering. Det var uregelmessig. Gater og veier hadde ulik bredde, og de var bygget etter behov i takt med byveksten. De var ikke alltid velegnet til varetransport, da stigningen mange steder var meget bratt, men tjente likevel sin funksjon som kommunikasjonslinjer til havna. Det var her sentrum var, byens pulserende liv kretset om dette området som det hadde gjort siden den tidligste bosetningen fant sted. Hovedgata gikk naturlig nok her. Den fulgte i store trekk strandlinja, og var dermed uten nevneverdig stigning. Broen over sundet knyttet øst- og vestsiden av havnebassenget sammen.



Sentrumsbebyggelsen ble så godt som totalt utslettet under brannen natt til 23. januar i 1904. Brannen oppsto i bydelen Utomsundet. Etter kort tid spredte den seg over sundet. En orkanliknende storm fra vest ga brannen på kort tid slikt omfang at den ikke lot seg slukke før nesten alle bygninger var lagt i aske. I løpet av noen dramatiske timer var mer enn 800 bygninger borte. 12.000 mennesker var blitt husløse og hadde mistet nesten alt de eide.

Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

Ny reguleringsplan etter bybrannen i 1904

I 1904 gjaldt bygningslova av 1896 («Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem af 27de Juli 1896»). I følge den skulle den lokale reguleringskommisjonen ha ansvaret for alt som vedkom regulering, gjennomføring av denne og nivellering av gatene. I forbindelse med gjenreisningen av den brente byen, meldte behovet seg for ny reguleringsplan for Ålesund sentrum. Det store arbeidspresset på de kommunale myndigheter førte til at ing. Fr. Næser ble tilsatt som reguleringssjef. Han tok på seg det ekstraordinære reguleringsoppdraget, og den 24. mars 1904 lå hans plan for det brente strøket klar til gjennomdrøfting i kommisjonen.

Det store omfanget brannen fikk, førte til at de sentrale myndigheter grep inn. De satte forgang i arbeidet som allerede var startet for å få en lov som forbød bygging av trehus i bysentrum. Stortingets næringskomitè nr. 2 utarbeidet våren 1904 en proposisjon som kom til å føre til et systemskifte. Heretter skulle murhus utgjøre den vanlige bygningstypen i de norske byene som ikke allerede hadde en særskilt bygningslov som forbød bygging av trehus. Stortinget vedtok loven - murtvangloven - 19. mai 1904, og det ble bare unntaksvis gitt dispensasjon fra denne regelen.

Loven slo videre fast at 15 m var tillatt maksimumshøyde for husene.

Før gjenreisningen av Ålesund kunne starte, ble det nødvendig å fastsette grenser for hvor det skulle bygges murhus. Det ble bestemt at trehusbebyggelsen skulle avgrensas i vest av Aspegata og i øst av Gjerdegata og Fabrikkgata. Mellom disse grensene skulle det kun bygges murhus, og slik ble det skapt et avgrenset murbelte mellom Aspevågen og Valderhaugfjorden. Dette arealet ble kalt Murstrøket. Gatene som avgrenset murstrøket skulle være 20 m breie og ha allèer av løvtrær. Vanlig gatebredde skulle ellers være 12,5 m, og gatene skulle være åpne i begge ender.



*Ålesund sentrum i ruiner etter
bybrannen natt til 23. januar 1904.
(Ålesunds museums arkiv)*

Den nye reguleringsplanen for gjenreisningen av Ålesund ble ikke nevneverdig nyskapende når det gjaldt gatenettet. Planleggere mente det ville være hensiktsmessig å gjennomføre en større grad av nivellering, særlig med tanke på moderne biltrafikk. Det ble lagt ned en del arbeid for å få rette gater med minimal stigning, men økonomien tillot ikke å ta bort knauser og hauger i landskapet for å bygge et gatenett som var tilpasset moderne transportmidler. Dessuten ville det kreve mye tid, og tidsfaktoren var viktig i arbeidet med gjenoppbyggingen. Derfor beholdt Ålesund i det aller vesentligste gatemønsteret fra før brannen. Mange steder var forbindelseslinjene mellom forskjellige gater så bratt at man knyttet dem sammen ved hjelp av trappetrinn.

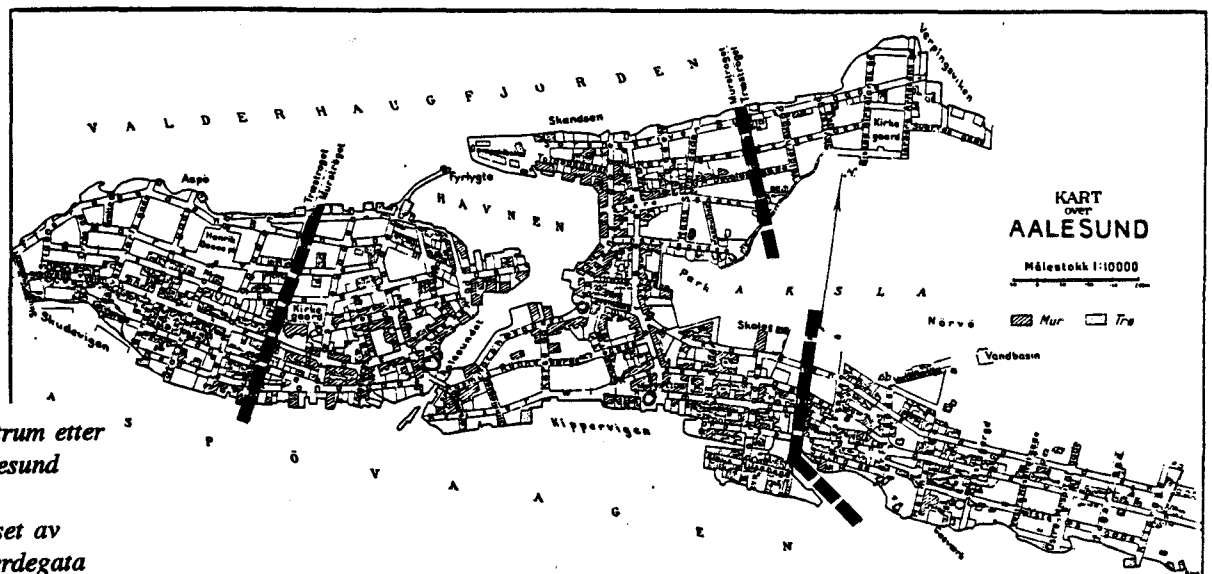
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentlig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes om plasseringen. Derfor endte man opp med tre mindre plasser. Utomsundet fikk Apotekertorget. Innomsundet fikk Kiperviktorget og St. Olavs Plass. I tillegg til disse hadde man også Buholmtorget, Lorkenestorget og Skansetorget.

Det gamle gatemønsteret i Ålesund har gitt byen et pittoresk og romantisk preg. Denne delen av bystrukturen kan mange steder minne om middelalderens svungne, uoversiktlige gater som munner ut i uventede utsiktspunkt eller blindspor. Slik skiller den seg ut fra samtidige andre norske byplaner, da disse var inspirert av renessansens byidealer med rette gater som krysser hverandre i rette vinkler. En slik plan i pakt med 1800-tallets tradisjon var riktig nok utarbeidet for Ålesund på slutten av 1890-tallet, men var ikke blitt gjennomført. Med sitt skjematisk rutenettmønster, var den heller ikke tilpasset den lokale topografien.

Reguleringa for murstrøket ble approbert av Dept. for de off. arbeid 5/7 - og 16/8-1904. Et reguleringskart ble signert i Arb.dept. kontor for Bygnings-, Regulerings- og Brandvæsen m.v. i Kristiania 29.09.1904, signert Hofgaard. Først nå kunne byggearbeide starte der forholdene ellers lå til rette. Tomtespørsmålet ble løst ved ekspropriering og makeskifte. Særskilte byggregler for Ålesund ble godkjente ved Høieste Resolusjon 21/11.1904.

Arkitekter og bygningsmenn

Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det primære ansvaret for saksfeltet, ble det fra sentralt hold midlertidig ansatt en bygningssjef for murstrøket. Arkitekt Henrik Nissen fikk stillingen i september 1904. Dermed fikk han en sentral posisjon når det gjaldt spørsmål knyttet til de nye murbygningene i gjenreisningsperioden.



Kart over Ålesund sentrum etter reguleringa i 1904. (Ålesund bygningsarkiv).

Murstrøket ble avgrenset av Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst.



Da Ålesund ble rammet av brannkatastrofen i 1904, var Norge fremdeles preget av den økonomiske krisen som hadde startet på slutten av 1890-tallet. Krisen medførte stillstand i bygningsarbeid og stor ledighet blant arkitekter og andre i bygningsbransjen.

Brannen i Ålesund skapte en ny situasjon for disse. Det som for mange var en ulykke, ble et gode for ledige arkitekter og bygningsmenn. Mange strømmet til Ålesund for å få arbeid, noen ble bedt om å komme. Ca. 50 personer signerte tegninger for nye hus i murstrøket i tida 1904-1907. De fleste av disse hadde arkitekt-utdanning. En del av de arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund i gjenreisningen, var blant landets fremste på sin tid. Deres arbeid er eksempler på høytstående arkitekturkunst, som byens borgere har grunn til å være stolt av.

Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høyskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning som det kunne bygges videre på ved utenlandske universiteter eller høyskoler. Noen hadde også praksis fra andre land, og hadde fått impulser og kunnskaper om arkitektoniske former og byggekunst gjennom forskjellige kanaler.



Arkitektenes forskjellige bakgrunn førte således til et mangfold av arkitektoniske uttrykk i den nye byen.

Det arkitektoniske stilgrunnlaget

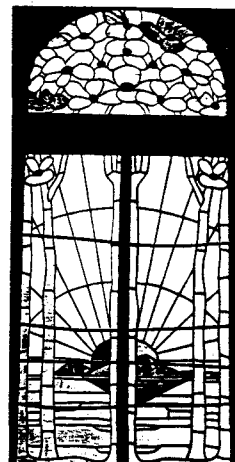
I byggekunsten har en rekke renessanser av eldre tiders arkitektoniske uttrykk gjort seg gjeldende, og ulike historiske stilarter var ofte satt sammen etter forgodtbefinnende. Denne måten å bruke klassiske formelement på kalles ofte historismen. Utover i andre halvdel av 1800-tallet ble stadig flere opptatt av at denne form for bybygging og stilsammensetting ikke var den beste, noe måtte gjøres. Reaksjoner førte til nyskaping. Den mest radikale av de nye ideene ville bryte helt med den rådende historismen og lage noe nytt. I tysktalende land ble den nye arkitekturen kalt Jugend. Selve ordet signaliserer at det var noe ungdommelig nytt.



Jugend er det tyske stilbegrepet som ble brukt om denne epoken i kunsthistorien, som hadde sitt høydepunkt i tiden 1890-1905. Art Nouveau ble brukt om stilen i Holland, Belgia, Frankrike og Spania. I England ble den kalt modern style. En spesiell gren av den nye stilen fikk i Østerrike benevnelsen Secessionstilen.

Gjenreisningsarkitektur med typiske trekk fra Jugendstilen.

- Øverst Kirkegt.15 - Ark. H.Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt.24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt.11 - Ark.Jens Z. Kielland

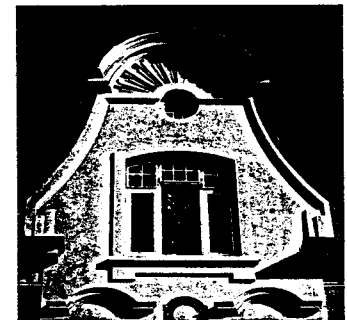
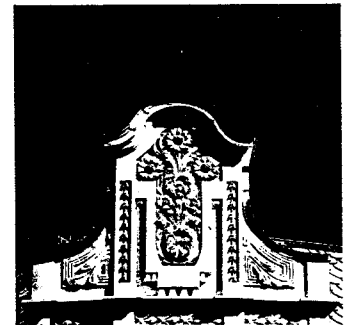
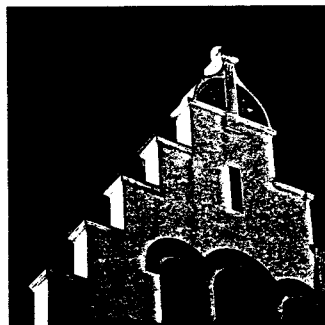


Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen var et tegn på falskhet, og ville skape sin egen tids stil, der kravet til ærlighet og sannhet ble presisert. Fasaden på en bygning skulle fortelle om det indre i huset. Bygningen skulle ikke gi seg ut for å være noe annet enn den var. Dette gjaldt både konstruksjon, funksjon og kunstnerisk standard. Det ble lagt vekt på dekorative element både utvendig og innvendig.

Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

Situasjonen i Norge var ikke særlig avvikende. Her hadde sveitserstilen vært på moten en tid, og hadde fått sin plass ved siden av nyklassisistisk eller historistisk arkitektur. Med nyromantikken fra 1890-tallet var her i tillegg en fornyet interesse for å ivareta det særpregede i norsk byggeskikk.

Man gikk inn for å skape en ny nasjonal byggekunst bygget på det beste fra vår stordomstid i middelalderen. Behovet for å markere en nasjonal identitet var sterk i årene fram mot løsrivelsen fra Sverige i 1905. I tillegg kom inspirasjonen fra Jugend- og Art Nouveau-arkitektur i utlandet.





Kongens gate 19 og 21.

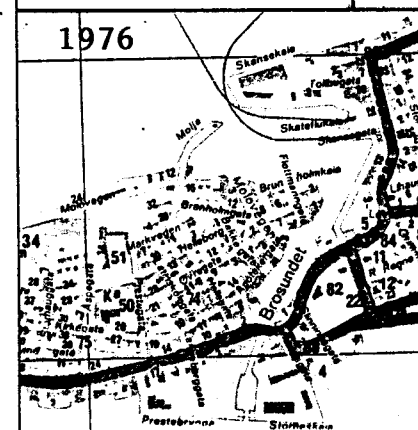
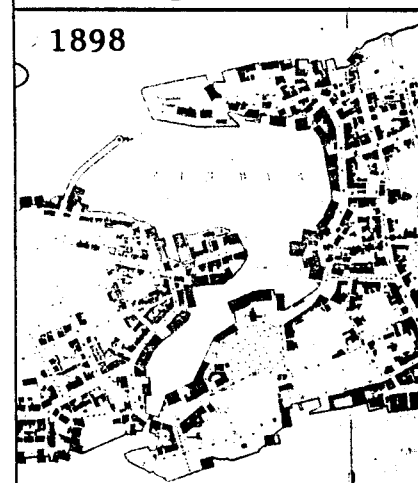
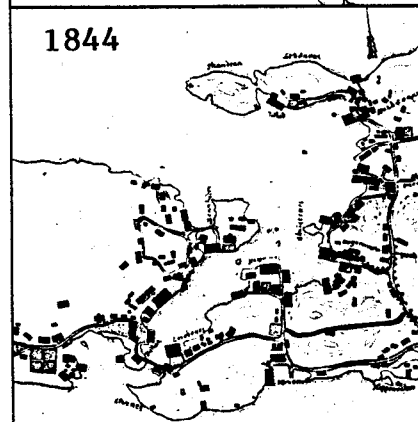
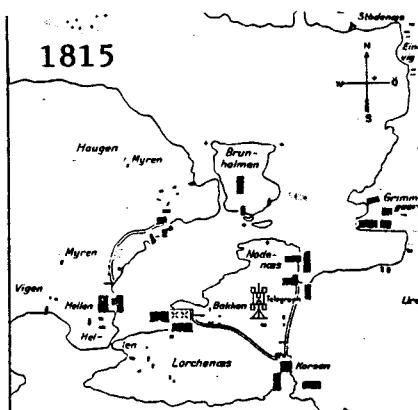
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke fellestrekk i hovedformer og dekor går igjen som taktslag gjennom murstrøket, og knytter den nye arkitekturen sammen til en enhet. Dette har skjedd på tross av en manglende overordnet styring mot et bestemt definert estetisk mål, selv om de ekstraordinære forholdene hadde ført til at man tilsatte en bygningsjef i gjenreisningsperioden. De mange arkitektene og ufaglærte som tegnet bygninger i murstrøket hadde dermed frie hender når de valgte sitt formspråk. Deres individuelle bakgrunn og vurdering ble synliggjort gjennom bygningene. Heller ikke byggherren påla sin arkitekt å innrette seg etter bestemte estetiske retningslinjer. Hans engasjement gjaldt hovedsaklig økonomi og funksjon. Det interessante er at lova satte grenser for maksimumshøyde på bygninger i det brente strøket, men ikke for minimumshøyde. Dermed ble byggherrens økonomi og behov ofte avgjørende for hvor mange etasjer en bygning fikk innenfor maksimumsgrensen. Dette førte til at enkelte husrekker fikk relativt stor variasjon i hushøyde, materialbruk og stilpreg. Trolig var der ingen debatt om stil, estetikk og totalitet når tegningene skulle godkjennes. Det man nedtegnet i skriftlige kilder i forbindelse med approbasjon av hustegninger, gjaldt tekniske detaljer som lovfestet materialbruk, brann gavler, gatebredde etc. Sikring mot brann var prioritert. Disse reglene, som ikke tok opp estetiske spørsmål, førte likevel til at den nye bygningsmassen kom til å stå fram som en samordnet helhet. De var med på å gi den fasettrike arkitekturen et helhetlig preg.

Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.



Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.



Ålesund sentrum etter 1904

Byen har gjennomgått forholdsvis store endringer i perioden fra 1904 og fram til i dag.

Den trange, homogene og sterkt utnyttede bykjernen er svært følsom for forandringer. Nye prosjekter har derfor medført sterk debatt.

I tiden fra brannen og fram til 2. verdenskrig skjedde det ikke vesentlige forandringer i Ålesund sentrum. Næringsvirksomhet og bosettingsmønster i sentrumsområdene var forholdsvis stabilt, og det var ikke behov for å gjøre vesentlige fysiske endringer i bybildet.

Økningen i biltrafikken, med behov for nye veger og parkerings-plasser har vært en vesentlig problemstilling i byens utvikling de siste 30 år.

Behovet for nye utbyggingsområder har gjort at presset på den opprinnelige bebyggelsen og de åpne ubebygde arealene har økt sterkt. Særlig har områdene langs sjøen gjennomgått store forandringer, med omfattende inngrep i den opprinnelige situasjon.

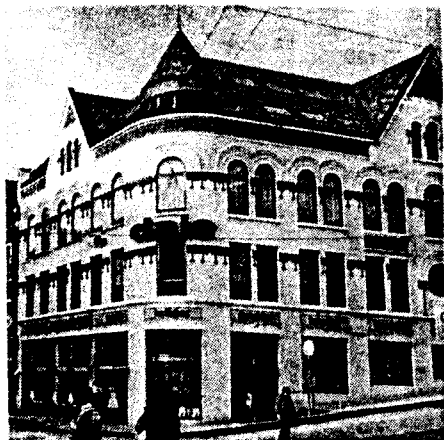
Gatesystemet ble forandret ved at gjennomfartsgater ble lagt på sjøsiden av bebyggelsen (Sjøgata, Skansegata).

Samtidig ble gjenstående huker og småkaier gjenfylt og planert. Det opprinnelige bybildet er derfor vesentlig endret. Den pittoreske og varierte havnelinja ble utflatet. Mange tidligere sjøboder ble stående på tørt land, og har fått nye funksjoner.

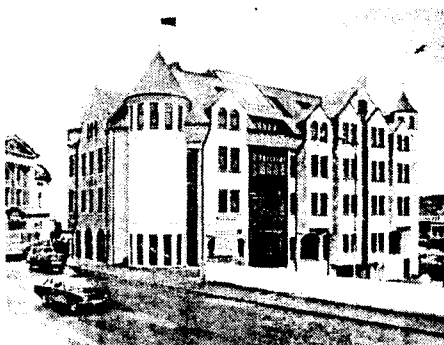




*Apotekergata 16.
Kanskje byens mest
særpregede jugendbygning.
Fredet i 1983. Fullstendig
restaurert i 1987.*



*Kongens gate 18.
Revet og gjenoppbygget 1975.*



*Kredittassen v/Hellebroa.
Gammel fasade bevart.
Alt annet er nybygg.
Tilpasningsarkitektur
mot Brosundet.*

Jugendbyen

Riksantikvar Stephan Tschudi-Madsen har karakterisert Ålesund sentrum som et enestående miljø av Jugendarkitektur i Europa.

Ålesunderne har siden gjenoppbyggingen vært lite bevisst den arkitektoniske kulturskatt de har vært i besittelse av. Kun i de siste 20-25 år har bevisstheten om dette våknet gradvis, slik at både kommunale myndigheter og private huseiere hver på sin kant har gjort en innsats for å bevare husene. Den særpregede arkitekturstilen er etter hvert blitt et statussymbol og et felleseie for byen og dens befolkning.

I reguleringsplan for Ålesund, stadfestet i 1986, er de mest verdifulle jugendbygninger gjennom reguleringsplan og -bestemmelser pålagt klausuler, som skal sikre at arkitekturens særpreg ikke ødelegges.

Særlig i perioden 1950-1970 skjedde det mye uheldig med denne bebyggelsen. Jugendhus ble revet, og erstattet med tidens ofte pregløse, moderne arkitektur. Den gamle pussarkitekturen besto av grå og etter hvert værslitte hus, som ingen fant særlig verdi i å ta vare på.

Utviklingen snudde rundt 1970. Enkelte pionærprosjekt dukket opp, der rehabilitering, oppussing og fargesetting var stikkord.

Detaljer i fasadene, som få tidligere hadde lagt merke til, kom fram og ga bygningene et særpreg som folk flest etter hvert forsto verdien av.

Siden den gang har interessen for den eldre sentrumsbebyggelsen bare vokst, og en omfattende restaureringsprosess har vært i gang helt fram til i dag. For arkitekter og tekniske rådgivere har denne perioden gitt mange nye utfordringer.

Nybygging innenfor bevaringsområdet krever omtanke med hensyn til tilpasning til den eldre bebyggelsen. Det finnes en rekke gode og mindre gode eksempler på kopiering av eldre bygg, «ny-jugendstil» og moderne tilpasningsarkitektur.

Det er interessant at jugendstilens elementer ofte tas opp i den generelle moderne arkitekturen. For Ålesunds vedkommende synes den våknende interessen for byens særpregede arkitektur å være en viktig inspirasjonskilde for dagens arkitekter. Resultatet er at et spennende samspill mellom ny og eldre bebyggelse er i ferd med å etableres i Ålesund.



GJELDENE PLANER

Sentrumsplanen (reguleringsplan for Ålesund sentrum).

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum (sentrumsplanen) stadfestet 18 april 1986.

Planen er i hovedsak en flateplan som angir reguleringsformål for de enkelte delene av sentrumsområdet. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen søkes ivarettatt gjennom definering av et spesialområde for «kulturhistorisk verdifull bebyggelse» (med hjemmel i Pbl. §25 pkt. 6). Sentrumsplanens §18 gir generelle regler for behandling av dette området:

"§18-Kulturhistorisk verdifull bebyggelse

1. Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bebyggelse, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at strøkets særpreget og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.
2. Bygninger som har arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, og som på grunn av brann eller annen større skade må fjernes, skal ved gjenoppførelse i størst mulig utstrekning gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme materialbruk. Bygninger med slike kvaliteter som nevnt, men hvor tiltakene består i fornyelse, ominnredning eller reparasjon, skal søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.
3. Bygg som inngår i en sammenheng med bebyggelse som har arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter, men som ikke selv regnes under denne kategori, skal om det må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg.
4. Alle byggesaker innenfor området bør hvor dette anses nødvendig forelegges fylkeskonservatoren eller Riksantikvaren. Dersom det søkes dispensasjon fra noen av bestemmelsene knyttet til dette området, skal uttalelse som nevnt innhentes før søknaden behandles i bygningsrådet.
5. Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Så langt som mulig skal dette fremgå av byggemeldingen.
6. Gater som inngår i en naturlig sammenheng med områder regulert til kulturhistorisk verdifull bebyggelse skal søkes belagt med brostein i den grad dette er naturlig sett i sammenheng med gatens funksjon. Øvrig utrustning som beplantning, belysning, møblement m.m. i gaten og gaterommet skal under hensyn til gatens funksjon søkes tilpasset strøkets karakter."

(Punkt 7-10 knytter seg til mindre delområder og gjengis ikke her).

Reguleringsplanen gir også, gjennom plankart og bestemmelser (§2), regler om bebyggelsens dimensjoner, form og uttrykk. Det knyttes generelle krav til dokumentasjon ved byggesaksbehandling. (§2 pkt. 2)

Kommuneplanens arealdel.

Kommunedelsplan for området (jfr. Pbl. § 20 pkt. 1) er under utarbeidelse og skal etter planen foreligge i 1993.

OVERORDNEDE MÅL

Utgangspunktet for verne- og byformingsplanen har vært at den bør fungere som et planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. I dette ligger erkjennelsen av at gjeldende planer ikke, i tilstrekkelig grad, ivaretar slike hensyn. Dette skyldes ikke mangel på gode intensjoner i sentrumsplanen, men at disse bestemmelsene, isolert sett, gir stort rom for tolkninger som i mange tilfeller kan være i strid med en helhetlig vurdering ut fra verne- og byformingshensyn.

Verne- og byformingsplanens hovedintensjon er at den skal kunne danne utgangspunkt for en formalisert og faglig forsvarlig debatt om viktige verne- og byformingsspørsmål i Ålesund sentrum. Poenget er ikke nødvendigvis planens konklusjoner men at den tar opp spørsmål som alle som former utviklingen av Ålesund sentrum bør «pålegges» å ta stilling til.

Verne- og byformingsplanen må tolke, supplere og eventuelt endre gjeldende rutiner og regler som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av Ålesund sentrum. Vårt utgangspunkt i denne sammenheng har vært at «vern- og bypleie» ikke kan isoleres fra øvrige aktiviteter som er med på å forme byutviklingen, - med andre ord at utviklingen må skje innenfor rammene som en levende by setter.

PLANENS VIRKEMÅTE

Intensjonene bak verne- og byformingsplanen lar seg vanskelig ivareta med et sett regler som forsøker å ivareta alle interesser som er involvert i utviklingen av sentrumsområdet.

Som "pragmatisk" plan (typisk flateplan som angir arealdisponering ol.) fungerer sentrumsplanen som et tilfredsstillende redskap.

Verne- og byformingsplanen må derimot i første rekke forsøke å gi en mest mulig konkret oppsummering av det bildet som har tegnet seg av sentrumsområdets arkitektoniske og byformmessige kvaliteter. Ved at verne- og byformingsplanens konklusjoner bringes inn i tolkningen av sentrumsplanens bestemmelser kan disse verdiene få gjennomslag på flere planleggingsnivåer;

Prosjektnivå.

De fleste diskusjoner som gjelder detaljutforming av bygninger (eks. takform, materialvalg osv.) bør høre hjemme på dette nivået. Planen kan på dette nivået brukes både som konkret rettleder og som utgangspunkt for en formalisert diskusjon om prosjektet.

Detaljplan-nivå.

Planen kan danne utgangspunkt for utarbeidelse av detaljplaner som omfatter spesielle deler av planområdet. Eksempel på slike planer kan være verneplaner (på antikvarisk grunnlag), detaljplaner for uteområder (beplantningsplaner, belyningsplaner osv.) og formingsrettleidere (planer som sikrer volumkontroll ved utforming av ny bebyggelse).

Overordnet plannivå.

Planen bør kunne fungere som en rettleder ved rullering av eksisterende planer som dekker planområdet (f.eks. sentrumsplan og kommunedelsplan).

PLANENS OPPBYGGING

Oppbyggingen er basert på at planen skal kunne brukes som et verktøy i en fortløpende prosess hvor anbefalinger og konklusjoner skal kunne revideres samtidig som registreringer og underlagsmateriale fortsatt kan benyttes i sin opprinnelige form eller eventuelt kompletteres;

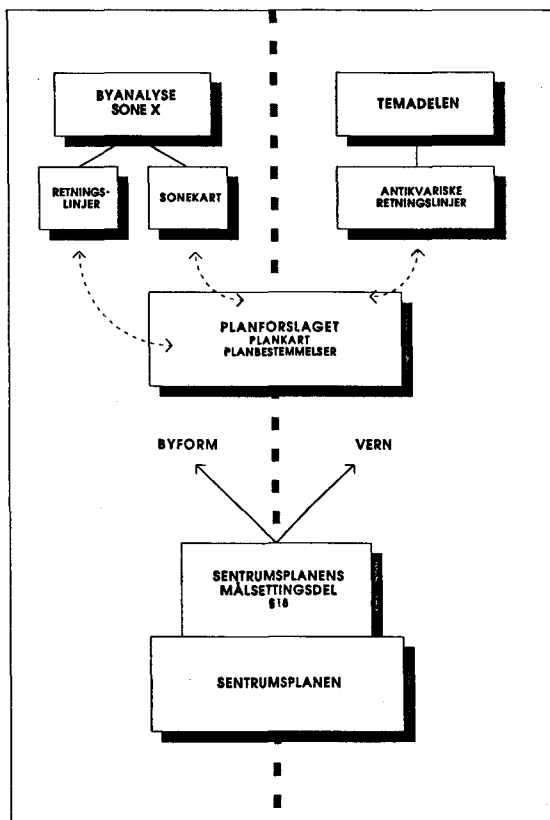
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens anbefalinger og konklusjoner.

Karakteriseringsdelen representerer analysens subjektive del. Ved å beskrive typiske trekk innenfor de enkelte sonene foretas forenklinger som nødvendigvis må baseres på subjektive valg av hva som er positive og negative verdier. Karakteriseringsdelen konkluderer med retningslinjer for videre utvikling innenfor sonene.

Planforslaget består av plankart og tilhørende "planbestemmelser". Plankartet gir en oppsummering av konklusjonene fra analysen av de enkelte sonene innenfor planområdet. Planbestemmelsene knytter planforslaget opp mot gjeldende sentrumsplan og gir samtidig referanse til retningslinjene gitt i verne- og byformingsplanens analyse og temadel (antikvariske retningslinjer).

Temadelen konkluderer med antikvariske retningslinjer som dekker hele planområdet uavhengig av sonedelingen.

Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum. Dette forutsetter politisk behandling i bystyre/formannskap.



UTVIKLING AV BYENS FORM

1867

Sjølinjen: Er forandret lite fra den tidligere bebyggelsestiden med unntak av byggingen av Molja. Videre ses begynnelsen til en oppretting av sjølinjen på Brosundets østside mellom Hellebroa og Noteneset.

Bebyggelsesstrukturen: Viser begynnelsen på en markert fortetting på Aspøyas sydside, samt Kipervik-området med forgrening østover langs Kipervikgata.

Gatemønsteret: De tidligere veier forsterkes ved utbygging langs de allerede etablerte traséer.

- Eksisterende hus fra forrige periode
- Hus oppført i løpet av perioden
- Endringer i sjølinjen i løpet av perioden



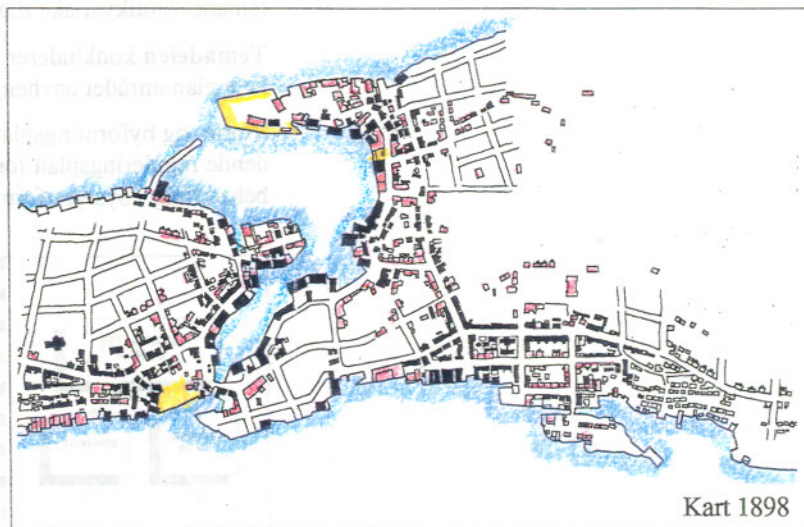
Kart 1867

Perioden 1867 - 1898

Sjølinjen: Forandringer skjer ved Storneset hvor kaianlegget bygges ut, og langs nordre del av Kongensgate hvor det bygges nye pakkhus.

Bebyggelsesstrukturen: Fortetningen på Aspøya fortsetter i områdene ved Øwregata og Brunholmgata. På Nørvøya får en ny bebyggelse i området St.Olavsplass, Løvenvoldgata., og Storgata syd, samt på «nordsida» mot Valderøyfjorden.

Gatemønsteret: Viktigste utvikling er fortsettelsen av Kongensgate nordover til Tollbugata.



Kart 1898

Perioden 1898 - 1907

Sjølinjen: Berøres ikke i nevneverdig grad ved gjenoppbyggingen etter brannen.

Bebyggelsesstrukturen: Nyreisningen følger den etablerte struktur fra før brannen. Murhus i ny stil tar plassen etter den tidligere trehusbebyggelsen.

Gatemønsteret: Beholdes i grove trekk som før, men planlegges videre til også å omfatte områder som tidligere ikke har vært utbygd. Dette gjelder øvre deler av Aspøya og bak fjellet på Nørvøya.



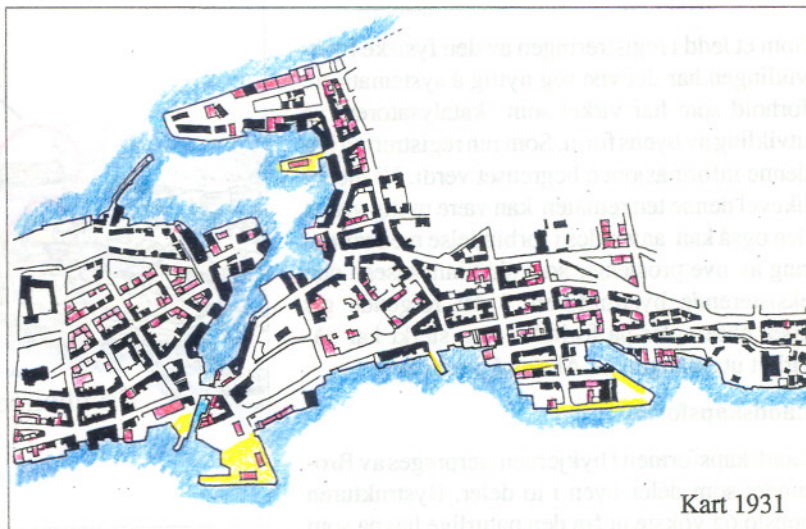
Kart 1907

Perioden 1907 - 1931

Sjølinjen: Skateflukaia anlegges mot indre havn. På sydsiden bygges Storneskaia og Kipervikpiren.

Bebyggelsesstrukturen: En gradvis fortetning, spesielt på Aspøya i området Giskegata/Brunholmgata.

Gatemønsteret: Liten eller ingen forandring finner sted.



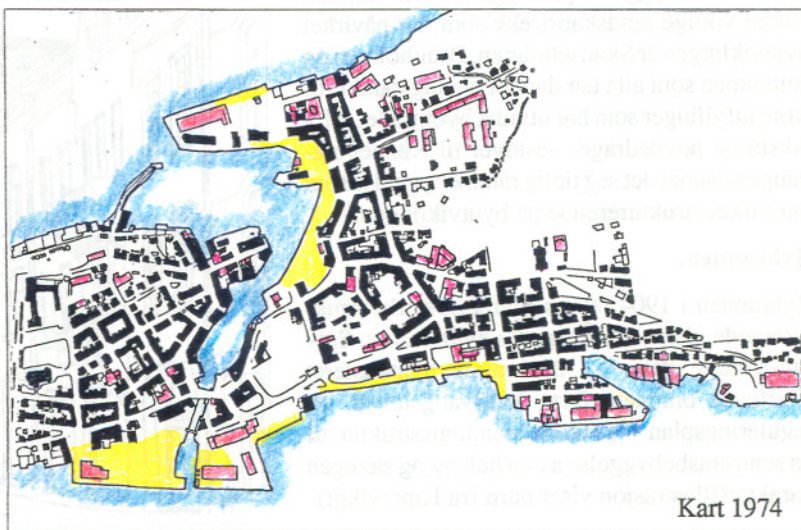
Kart 1931

Perioden 1931 - 1974

Sjølinjen: Forandres dramatisk. Mot syd blir Prestebrygga utbygd, Storneskaia utvides, utfylling i sjøen ved Rutebilstasjonen, og Sjøgata bygges fra Røysegata til Korsegata. Mot indre havn bygges Skansegata fra Skansekaia frem til Korsegata.

Bebyggelsesstrukturen: I sentrumsområdene av Nørvøya oppføres flere større forretningsbygg. Stort sett innordner disse seg den etablerte kvartalsstruktur.

Gatemønsteret: Det anlegges nye trafikkårer mot syd (Sjøgata) og indre havn (Skansegata), som avskjærer etablerte tverrforbindelser ned til sjøen.



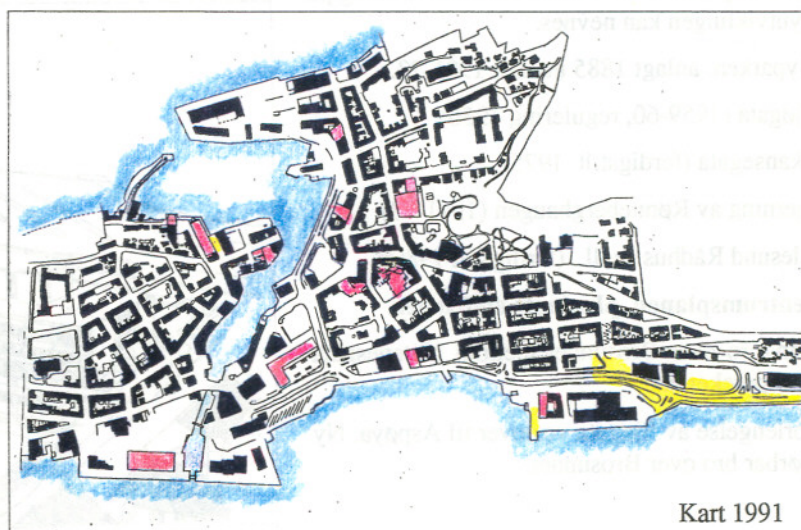
Kart 1974

Perioden 1974 - 1991

Sjølinjen: Den østre delen av sjøfronten sør utsettes for dramatiske inngrep ved byggingen av innfartsvegen. Buholmsundet forsvinner.

Bebyggelsesstrukturen: En del nye store bygg oppføres. Disse bryter med den etablerte kvartalsstruktur (Rådhuset, Grimmergården) og by-silhuett. Andre forstyrrer skalaen mot sjøen (Utstillingssenteret, Scandic Hotell).

Gatemønsteret: Forandres ikke, med unntak av tilknytningen av innfartsvegen til Sjøgata.



Kart 1991

FORHOLD SOM HAR PÅVIRKET BYUTVIKLINGEN

Som et ledd i registreringen av den fysiske byutviklingen har det vist seg nyttig å systematisere forhold som har virket som "katalysatorer" på utvikling av byens form. Som ren registrering har denne informasjonen begrenset verdi. Vi mener likevel denne tenkemåten kan være nyttig ved at den også kan anvendes i forbindelse med vurdering av nye prosjekter som skal innpasses i den eksisterende bystrukturen. I det følgende gis noen eksempler på forhold som sterkt har påvirket utviklingen av Ålesund Sentrum:

Landskapsform.

Landskapsformen i bykjernen særpreges av Brosundet som deler byen i to deler. Bystrukturen oppsto og vokste ut fra den naturlige havna som Brosundet dannet. Sjøpakkhusene dannet raskt en lineær bebyggelse på begge sider av sundet. Andre viktige landskapstrekk som har påvirket byutviklingen er Skanseholmen, Brunholmen og Buholmen som alle har dannet utgangspunkt for store utfyllinger som har utvidet byområdet. Mot Aksla og høydedraget vestover til Rønneberghaugen dannet det seg tidlig randbebyggelse som har virket strukturerende på byutviklingen.

Bybrannen.

Bybrannen i 1904 representerer et sterkt strukturerende element i Ålesunds byutvikling. Selv om viktige deler av det gamle bymønsteret overlevde brannen, førte Murtvangsloven, ny reguleringsplan og endret eiendomsstruktur til en sentrumsbebyggelse av en helt ny og særegen karakter (illustrasjon viser parti fra Kipervikgt).

Prosjekter.

Av prosjekter som har hatt sterk innvirkning på byutviklingen kan nevnes.

Byparken, anlagt 1885 utvidet 1921-23.

Sjøgata (1959-60, regulering 1956)

Skansegata (ferdigstilt 1975)

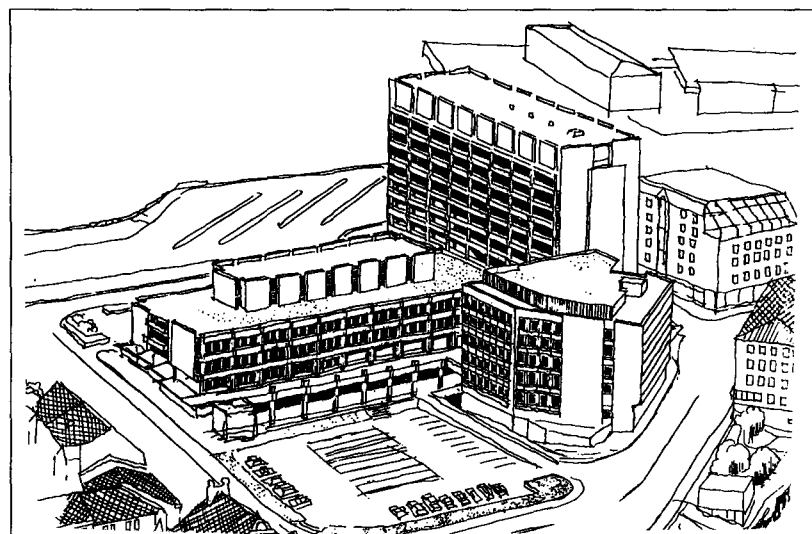
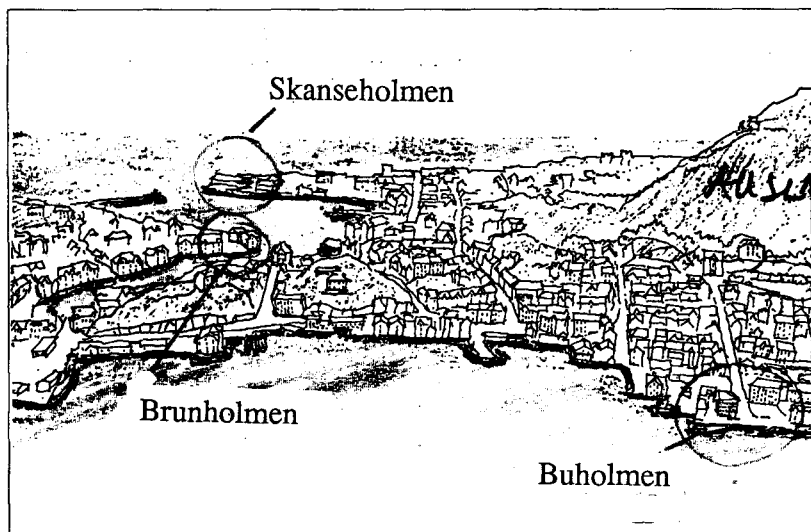
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

Forlengelse av Sjøgata vestover til Aspøya. Ny kjørbær bro over Brosundet.



REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

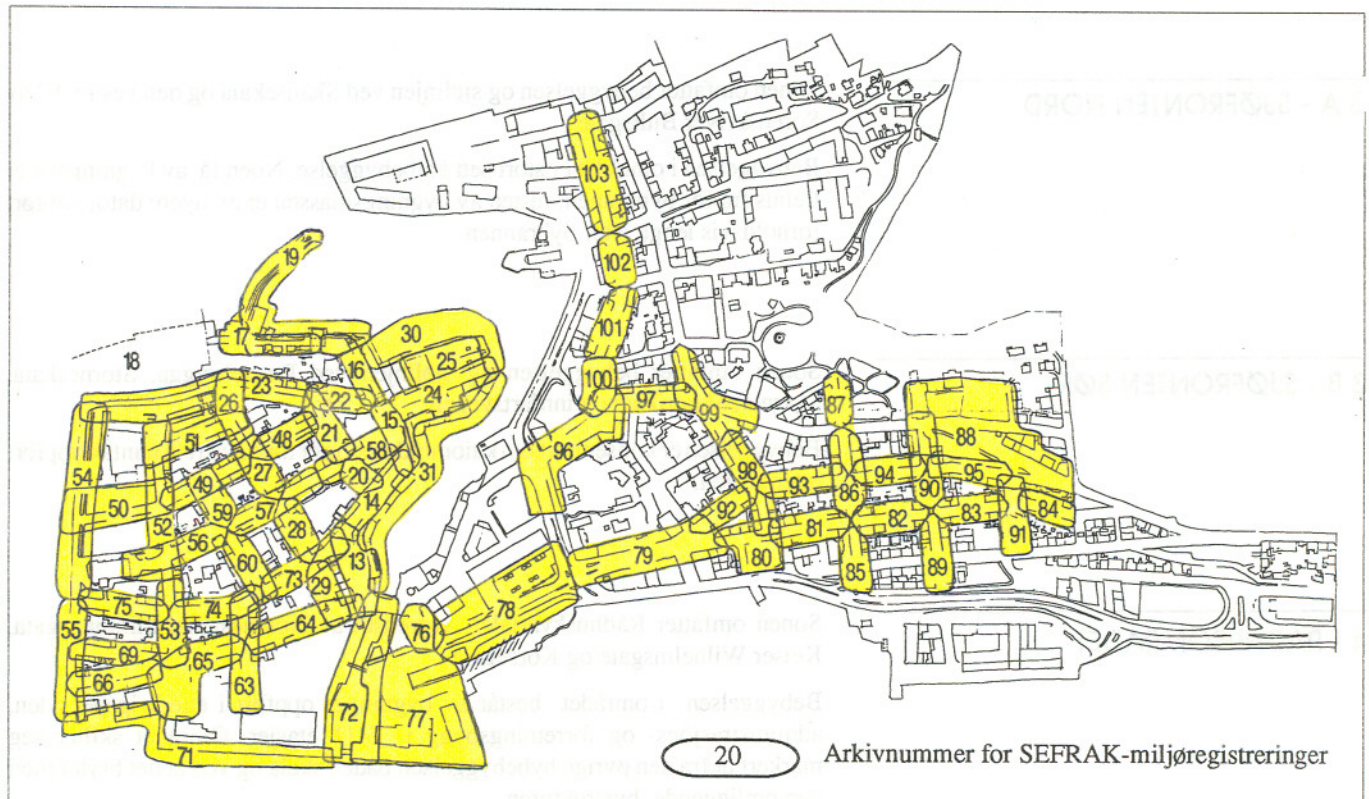
En viktig kilde til grunnlagsinformasjon om bygninger og bygningsmiljø har vært kulturminne- eller SEFRAK-registreringene. (SEFRAK; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Opplysningene som er samlet representerer en objektiv og grundig registrering av bygninger og miljø slik de idag fremstår.

Registreringene har i hovedsak vært såkalte miljøregistreringer som omfatter registrering av både bygninger (eksteriør) og uterom. Grunnet tidsbegrensninger viste det seg urealistisk å foreta en total registrering av planområdet. 70 delområder ("miljøer") ble derfor valgt ut for å gi et mest mulig representativt tverrsnitt av bygningsmassen (se kart med angivelse av registreringer). En mer omfattende SEFRAK-registrering av alle enkelthus innenfor planområdet (fra før 1920) er ventet fullført i løpet av 1993.

Registreringene både av miljø og enkelthus bør gjøres mest mulig tilgjengelige ved at bygningsmyndighetene tar i bruk dette materialet både som utgangspunkt for diskusjon av planene og i forbindelse med saksbehandling av byggeprosjekter.

MILJØREGISTERET Lokalitet: _____		REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE KULTURMINNEMILJØER (GRUPPER)	
1. BYGNINGSKATEGORI	2. BYGNINGSNUMMER	3. BYGNINGSBESKRIVELSE	
4. BYGNINGSBESKRIVELSE	5. BYGNINGSBESKRIVELSE	6. BYGNINGSBESKRIVELSE	
7. BYGNINGSBESKRIVELSE	8. BYGNINGSBESKRIVELSE	9. BYGNINGSBESKRIVELSE	
10. BYGNINGSBESKRIVELSE	11. BYGNINGSBESKRIVELSE	12. BYGNINGSBESKRIVELSE	
13. BYGNINGSBESKRIVELSE	14. BYGNINGSBESKRIVELSE	15. BYGNINGSBESKRIVELSE	
16. BYGNINGSBESKRIVELSE	17. BYGNINGSBESKRIVELSE	18. BYGNINGSBESKRIVELSE	
19. BYGNINGSBESKRIVELSE	20. BYGNINGSBESKRIVELSE	21. BYGNINGSBESKRIVELSE	
22. BYGNINGSBESKRIVELSE	23. BYGNINGSBESKRIVELSE	24. BYGNINGSBESKRIVELSE	
25. BYGNINGSBESKRIVELSE	26. BYGNINGSBESKRIVELSE	27. BYGNINGSBESKRIVELSE	
28. BYGNINGSBESKRIVELSE	29. BYGNINGSBESKRIVELSE	30. BYGNINGSBESKRIVELSE	
31. BYGNINGSBESKRIVELSE	32. BYGNINGSBESKRIVELSE	33. BYGNINGSBESKRIVELSE	
34. BYGNINGSBESKRIVELSE	35. BYGNINGSBESKRIVELSE	36. BYGNINGSBESKRIVELSE	
37. BYGNINGSBESKRIVELSE	38. BYGNINGSBESKRIVELSE	39. BYGNINGSBESKRIVELSE	
40. BYGNINGSBESKRIVELSE	41. BYGNINGSBESKRIVELSE	42. BYGNINGSBESKRIVELSE	
43. BYGNINGSBESKRIVELSE	44. BYGNINGSBESKRIVELSE	45. BYGNINGSBESKRIVELSE	
46. BYGNINGSBESKRIVELSE	47. BYGNINGSBESKRIVELSE	48. BYGNINGSBESKRIVELSE	
49. BYGNINGSBESKRIVELSE	50. BYGNINGSBESKRIVELSE	51. BYGNINGSBESKRIVELSE	
52. BYGNINGSBESKRIVELSE	53. BYGNINGSBESKRIVELSE	54. BYGNINGSBESKRIVELSE	
55. BYGNINGSBESKRIVELSE	56. BYGNINGSBESKRIVELSE	57. BYGNINGSBESKRIVELSE	
58. BYGNINGSBESKRIVELSE	59. BYGNINGSBESKRIVELSE	60. BYGNINGSBESKRIVELSE	
61. BYGNINGSBESKRIVELSE	62. BYGNINGSBESKRIVELSE	63. BYGNINGSBESKRIVELSE	
64. BYGNINGSBESKRIVELSE	65. BYGNINGSBESKRIVELSE	66. BYGNINGSBESKRIVELSE	
67. BYGNINGSBESKRIVELSE	68. BYGNINGSBESKRIVELSE	69. BYGNINGSBESKRIVELSE	
70. BYGNINGSBESKRIVELSE	71. BYGNINGSBESKRIVELSE	72. BYGNINGSBESKRIVELSE	
73. BYGNINGSBESKRIVELSE	74. BYGNINGSBESKRIVELSE	75. BYGNINGSBESKRIVELSE	
76. BYGNINGSBESKRIVELSE	77. BYGNINGSBESKRIVELSE	78. BYGNINGSBESKRIVELSE	
79. BYGNINGSBESKRIVELSE	80. BYGNINGSBESKRIVELSE	81. BYGNINGSBESKRIVELSE	
82. BYGNINGSBESKRIVELSE	83. BYGNINGSBESKRIVELSE	84. BYGNINGSBESKRIVELSE	
85. BYGNINGSBESKRIVELSE	86. BYGNINGSBESKRIVELSE	87. BYGNINGSBESKRIVELSE	
88. BYGNINGSBESKRIVELSE	89. BYGNINGSBESKRIVELSE	90. BYGNINGSBESKRIVELSE	
91. BYGNINGSBESKRIVELSE	92. BYGNINGSBESKRIVELSE	93. BYGNINGSBESKRIVELSE	
94. BYGNINGSBESKRIVELSE	95. BYGNINGSBESKRIVELSE	96. BYGNINGSBESKRIVELSE	
97. BYGNINGSBESKRIVELSE	98. BYGNINGSBESKRIVELSE	99. BYGNINGSBESKRIVELSE	
100. BYGNINGSBESKRIVELSE	101. BYGNINGSBESKRIVELSE	102. BYGNINGSBESKRIVELSE	
103. BYGNINGSBESKRIVELSE	104. BYGNINGSBESKRIVELSE	105. BYGNINGSBESKRIVELSE	
106. BYGNINGSBESKRIVELSE	107. BYGNINGSBESKRIVELSE	108. BYGNINGSBESKRIVELSE	
109. BYGNINGSBESKRIVELSE	110. BYGNINGSBESKRIVELSE	111. BYGNINGSBESKRIVELSE	
112. BYGNINGSBESKRIVELSE	113. BYGNINGSBESKRIVELSE	114. BYGNINGSBESKRIVELSE	
115. BYGNINGSBESKRIVELSE	116. BYGNINGSBESKRIVELSE	117. BYGNINGSBESKRIVELSE	
118. BYGNINGSBESKRIVELSE	119. BYGNINGSBESKRIVELSE	120. BYGNINGSBESKRIVELSE	
121. BYGNINGSBESKRIVELSE	122. BYGNINGSBESKRIVELSE	123. BYGNINGSBESKRIVELSE	
124. BYGNINGSBESKRIVELSE	125. BYGNINGSBESKRIVELSE	126. BYGNINGSBESKRIVELSE	
127. BYGNINGSBESKRIVELSE	128. BYGNINGSBESKRIVELSE	129. BYGNINGSBESKRIVELSE	
130. BYGNINGSBESKRIVELSE	131. BYGNINGSBESKRIVELSE	132. BYGNINGSBESKRIVELSE	
133. BYGNINGSBESKRIVELSE	134. BYGNINGSBESKRIVELSE	135. BYGNINGSBESKRIVELSE	
136. BYGNINGSBESKRIVELSE	137. BYGNINGSBESKRIVELSE	138. BYGNINGSBESKRIVELSE	
139. BYGNINGSBESKRIVELSE	140. BYGNINGSBESKRIVELSE	141. BYGNINGSBESKRIVELSE	
142. BYGNINGSBESKRIVELSE	143. BYGNINGSBESKRIVELSE	144. BYGNINGSBESKRIVELSE	
145. BYGNINGSBESKRIVELSE	146. BYGNINGSBESKRIVELSE	147. BYGNINGSBESKRIVELSE	
148. BYGNINGSBESKRIVELSE	149. BYGNINGSBESKRIVELSE	150. BYGNINGSBESKRIVELSE	
151. BYGNINGSBESKRIVELSE	152. BYGNINGSBESKRIVELSE	153. BYGNINGSBESKRIVELSE	
154. BYGNINGSBESKRIVELSE	155. BYGNINGSBESKRIVELSE	156. BYGNINGSBESKRIVELSE	
157. BYGNINGSBESKRIVELSE	158. BYGNINGSBESKRIVELSE	159. BYGNINGSBESKRIVELSE	
160. BYGNINGSBESKRIVELSE	161. BYGNINGSBESKRIVELSE	162. BYGNINGSBESKRIVELSE	
163. BYGNINGSBESKRIVELSE	164. BYGNINGSBESKRIVELSE	165. BYGNINGSBESKRIVELSE	
166. BYGNINGSBESKRIVELSE	167. BYGNINGSBESKRIVELSE	168. BYGNINGSBESKRIVELSE	
169. BYGNINGSBESKRIVELSE	170. BYGNINGSBESKRIVELSE	171. BYGNINGSBESKRIVELSE	
172. BYGNINGSBESKRIVELSE	173. BYGNINGSBESKRIVELSE	174. BYGNINGSBESKRIVELSE	
175. BYGNINGSBESKRIVELSE	176. BYGNINGSBESKRIVELSE	177. BYGNINGSBESKRIVELSE	
178. BYGNINGSBESKRIVELSE	179. BYGNINGSBESKRIVELSE	180. BYGNINGSBESKRIVELSE	
181. BYGNINGSBESKRIVELSE	182. BYGNINGSBESKRIVELSE	183. BYGNINGSBESKRIVELSE	
184. BYGNINGSBESKRIVELSE	185. BYGNINGSBESKRIVELSE	186. BYGNINGSBESKRIVELSE	
187. BYGNINGSBESKRIVELSE	188. BYGNINGSBESKRIVELSE	189. BYGNINGSBESKRIVELSE	
190. BYGNINGSBESKRIVELSE	191. BYGNINGSBESKRIVELSE	192. BYGNINGSBESKRIVELSE	
193. BYGNINGSBESKRIVELSE	194. BYGNINGSBESKRIVELSE	195. BYGNINGSBESKRIVELSE	
196. BYGNINGSBESKRIVELSE	197. BYGNINGSBESKRIVELSE	198. BYGNINGSBESKRIVELSE	
199. BYGNINGSBESKRIVELSE	200. BYGNINGSBESKRIVELSE	201. BYGNINGSBESKRIVELSE	
202. BYGNINGSBESKRIVELSE	203. BYGNINGSBESKRIVELSE	204. BYGNINGSBESKRIVELSE	
205. BYGNINGSBESKRIVELSE	206. BYGNINGSBESKRIVELSE	207. BYGNINGSBESKRIVELSE	
208. BYGNINGSBESKRIVELSE	209. BYGNINGSBESKRIVELSE	210. BYGNINGSBESKRIVELSE	
211. BYGNINGSBESKRIVELSE	212. BYGNINGSBESKRIVELSE	213. BYGNINGSBESKRIVELSE	
214. BYGNINGSBESKRIVELSE	215. BYGNINGSBESKRIVELSE	216. BYGNINGSBESKRIVELSE	
217. BYGNINGSBESKRIVELSE	218. BYGNINGSBESKRIVELSE	219. BYGNINGSBESKRIVELSE	
220. BYGNINGSBESKRIVELSE	221. BYGNINGSBESKRIVELSE	222. BYGNINGSBESKRIVELSE	
223. BYGNINGSBESKRIVELSE	224. BYGNINGSBESKRIVELSE	225. BYGNINGSBESKRIVELSE	
226. BYGNINGSBESKRIVELSE	227. BYGNINGSBESKRIVELSE	228. BYGNINGSBESKRIVELSE	
229. BYGNINGSBESKRIVELSE	230. BYGNINGSBESKRIVELSE	231. BYGNINGSBESKRIVELSE	
232. BYGNINGSBESKRIVELSE	233. BYGNINGSBESKRIVELSE	234. BYGNINGSBESKRIVELSE	
235. BYGNINGSBESKRIVELSE	236. BYGNINGSBESKRIVELSE	237. BYGNINGSBESKRIVELSE	
238. BYGNINGSBESKRIVELSE	239. BYGNINGSBESKRIVELSE	240. BYGNINGSBESKRIVELSE	
241. BYGNINGSBESKRIVELSE	242. BYGNINGSBESKRIVELSE	243. BYGNINGSBESKRIVELSE	
244. BYGNINGSBESKRIVELSE	245. BYGNINGSBESKRIVELSE	246. BYGNINGSBESKRIVELSE	
247. BYGNINGSBESKRIVELSE	248. BYGNINGSBESKRIVELSE	249. BYGNINGSBESKRIVELSE	
250. BYGNINGSBESKRIVELSE	251. BYGNINGSBESKRIVELSE	252. BYGNINGSBESKRIVELSE	
253. BYGNINGSBESKRIVELSE	254. BYGNINGSBESKRIVELSE	255. BYGNINGSBESKRIVELSE	
256. BYGNINGSBESKRIVELSE	257. BYGNINGSBESKRIVELSE	258. BYGNINGSBESKRIVELSE	
259. BYGNINGSBESKRIVELSE	260. BYGNINGSBESKRIVELSE	261. BYGNINGSBESKRIVELSE	
262. BYGNINGSBESKRIVELSE	263. BYGNINGSBESKRIVELSE	264. BYGNINGSBESKRIVELSE	
265. BYGNINGSBESKRIVELSE	266. BYGNINGSBESKRIVELSE	267. BYGNINGSBESKRIVELSE	
268. BYGNINGSBESKRIVELSE	269. BYGNINGSBESKRIVELSE	270. BYGNINGSBESKRIVELSE	
271. BYGNINGSBESKRIVELSE	272. BYGNINGSBESKRIVELSE	273. BYGNINGSBESKRIVELSE	
274. BYGNINGSBESKRIVELSE	275. BYGNINGSBESKRIVELSE	276. BYGNINGSBESKRIVELSE	
277. BYGNINGSBESKRIVELSE	278. BYGNINGSBESKRIVELSE	279. BYGNINGSBESKRIVELSE	
280. BYGNINGSBESKRIVELSE	281. BYGNINGSBESKRIVELSE	282. BYGNINGSBESKRIVELSE	
283. BYGNINGSBESKRIVELSE	284. BYGNINGSBESKRIVELSE	285. BYGNINGSBESKRIVELSE	
286. BYGNINGSBESKRIVELSE	287. BYGNINGSBESKRIVELSE	288. BYGNINGSBESKRIVELSE	
289. BYGNINGSBESKRIVELSE	290. BYGNINGSBESKRIVELSE	291. BYGNINGSBESKRIVELSE	
292. BYGNINGSBESKRIVELSE	293. BYGNINGSBESKRIVELSE	294. BYGNINGSBESKRIVELSE	
295. BYGNINGSBESKRIVELSE	296. BYGNINGSBESKRIVELSE	297. BYGNINGSBESKRIVELSE	
298. BYGNINGSBESKRIVELSE	299. BYGNINGSBESKRIVELSE	300. BYGNINGSBESKRIVELSE	

Registreringsskjema SEFRAK



BYFORMANALYSE

SONEINNDELING AV PLANOMRÅDET

Områdeavgrensningen bygger på den foregående registreringen og har som hensikt å dele planområdet inn i soner med tilnærmet enhetlig karakter.

Områder uten sonemarkering er "ikke enhetlige områder" (amorfe soner) som vanskelig lar seg avgrense ut fra krav om indre strukturell og typologisk sammenheng.

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Brunholmgata, Kirkegata, Øwregata, Giskegata i retning øst-vest og Apotekergata i retning nord-sør.

Bygningsmassen domineres av bygninger fra den intense gjenreisningsperioden etter bybrannen og består hovedsaklig av bygårder og sjøpakkhus i 3-6 etasjer.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Kongensgate og Storgata i retning nord-sør og Notenesgata (sjøsiden), Løvenvoldgata, Parkgata, Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate i retning øst-vest, til Gjerdegata.

Som i delområde 1A domineres området av bygninger oppført like etter bybrannen. Bygningstypene er hovedsakelig bygårder, samt et begrenset antall sjøpakkhus mot Brosundet.

2 - TREBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

Sonen omfatter bebyggelsen langs Moloveien og deler av Brunholmgata.

Området domineres av bygninger fra perioden før bybrannen og består hovedsaklig av bolighus i 2-3 etasjer. Et viktig unntak er "Jervellbua" og den øvrige pakkhusbebyggelsen langs Moloveien som er bygninger av vesentlig større dimensjoner.

3 A - SJØFRONTEN NORD

Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Skansekaia og den vestre del av Sorenskriver Bullsgate.

Bebyggelsen i området er stort sett kaibebyggelse. Noen få av bygningene er trehus fra før bybrannen, resten av bygningsmassen er av nyere dato, oppført forholdsvis lenge etter bybrannen.

3 B - SJØFRONTEN SØR

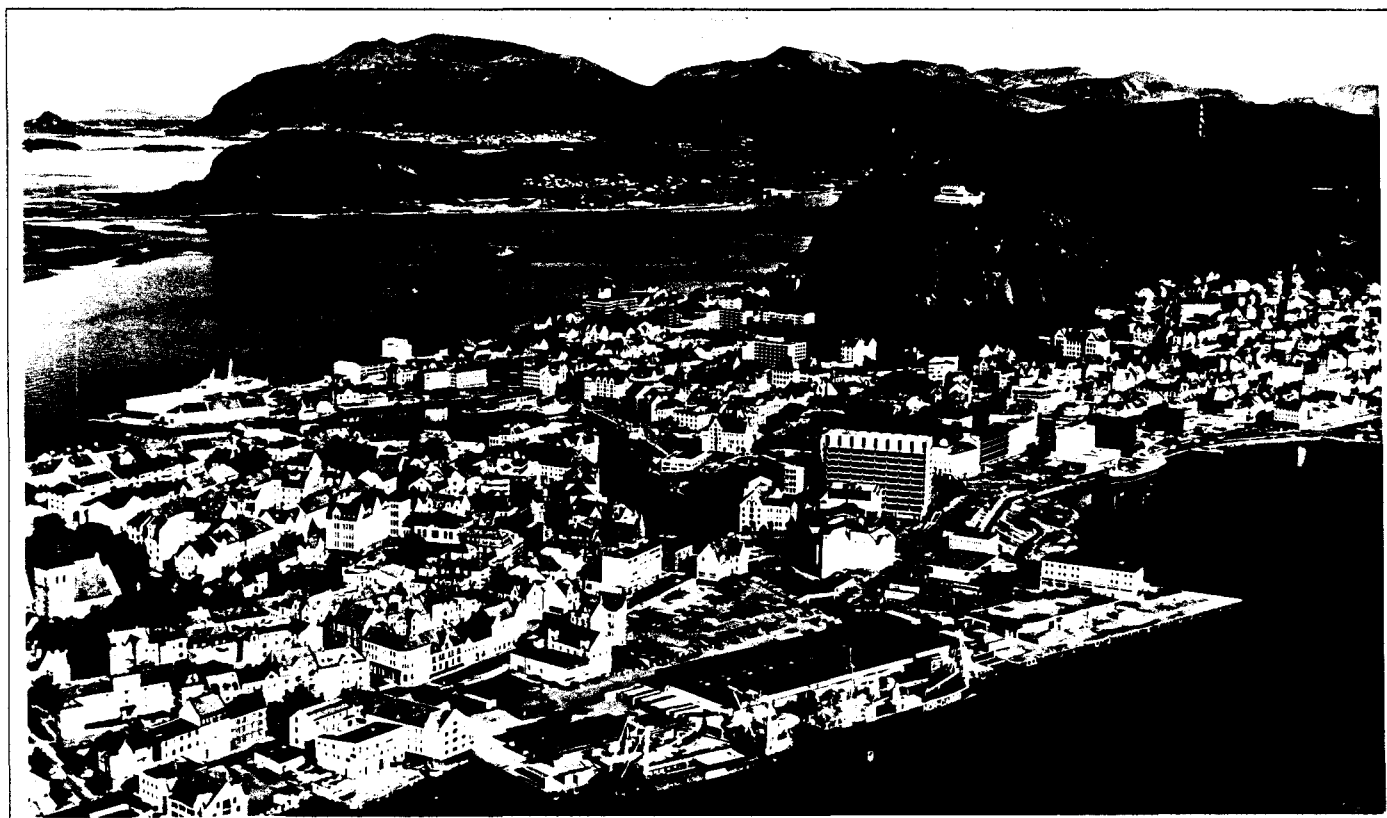
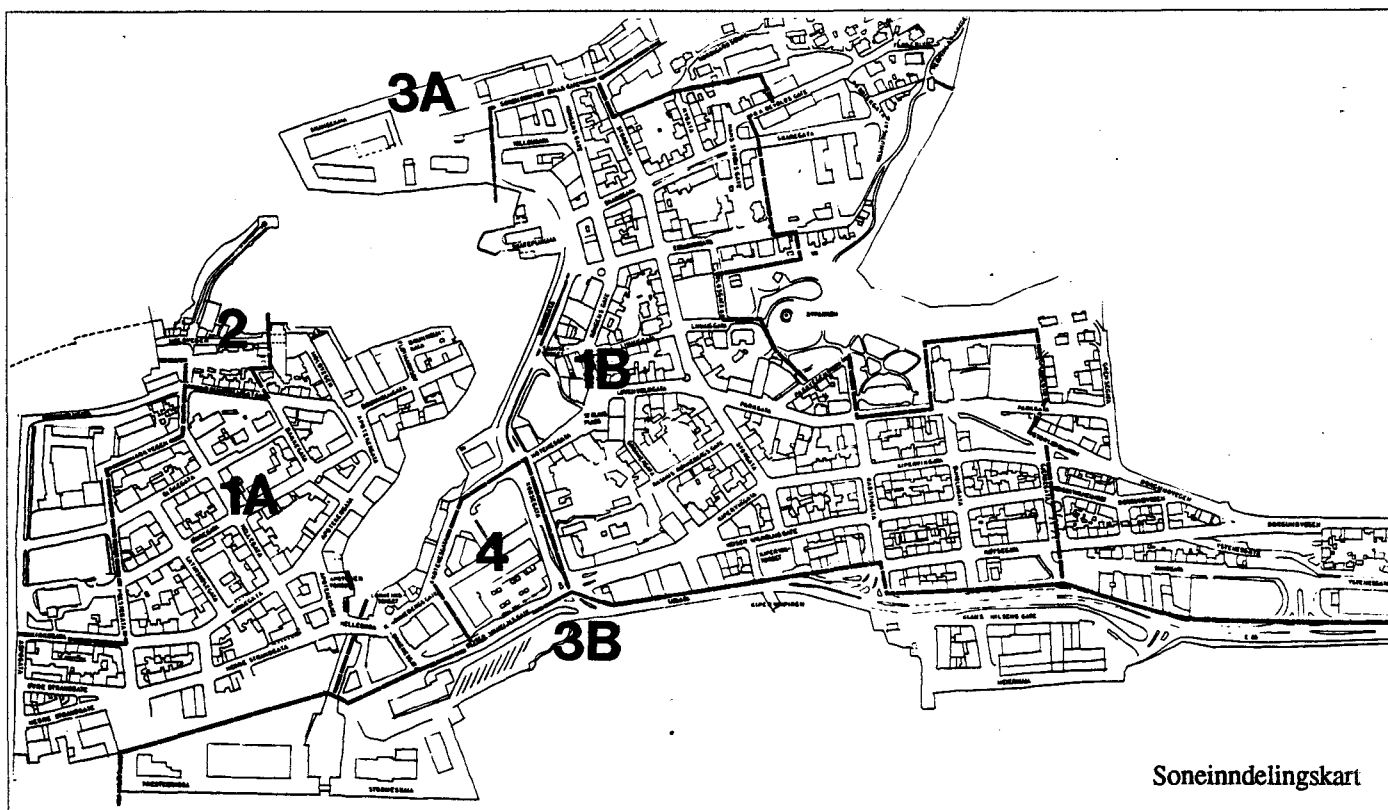
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

Bebyggelsen er konsentrert om kaiområdene, og er med svært få unntak oppført etter krigen.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

Sonen omfatter Rådhuskvartalet, avgrenset av Notenesgata, Slinningsgata, Keiser Wilhelmsgate og Korsegata.

Bebyggelsen i området består av bygninger oppført i etterkrigsperioden, administrasjons- og forretningsbygg i 5-11 etasjer. Området skiller seg markert ut fra den øvrige bybebyggelsen både i skala og ved at det bryter med den omliggende bystrukturen.



BYLANDSKAPET

Området preges av høydedraget langs vestsida av Brosundet. Strandlinjen gir landskapsrommet en klar nord-sør retning, samtidig som det skrånende terrenget som hever seg over strandplataet, er med på å gi området en visuell avgrensning mot vest. Landskapsformen gjør derfor at store deler av bebyggelsen innenfor området trer klart frem i bylandskapet: Bebyggelsen langs strandsonen danner «fasadevegg» mot Brosundet, bebyggelsen i skråningen trer frem som et «teppe» av tak og fasader og bebyggelsen langs toppen av høydedraget danner silhuett.

Som det fremgår av registreringen (utvikling av byens form) har byveksten innenfor området startet langs strandsonen på Brunholmen og langs vestsida av Brosundet. Kvartalsbebyggelsen i det skrånende terrenget over strandsonen vokste frem på et noe senere tidspunkt og har sin form fra reguleringer før bybrannen. Gatene som betjener sjøhusbebyggelsen, f. eks. Apotekergata og Brunholmgata, følger dermed i stor grad retningen på den opprinnelige strandlinjen og skiller seg lite ut i forhold til landskapsformen. Gatenettet lenger oppe på Aspøya viser ingen klar landskapstilpasning og gatene skiller seg dermed klarere ut i bylandskapet. Særlig gjelder dette typiske aksegater som Øwregata og Aspegata.

I forhold til de øvrige områdene som omfattes av planen har sjøfronten blitt endret relativt lite etterhvert som byen vokste frem. Utfyllingen av det smale sundet mellom Aspøya og Brunholmen gjorde Brunholmen landfast med Aspøya, men området skiller seg fortsatt ut som en karakteristisk del av bylandskapet.

OFFENTLIGE ROM

Historisk sett har Kirkegata og Apotekergata fungert som hovedgater i området. Kirkegata ved at den har fungert som gjennomgangsveg for trafikken på Aspøya; Apotekergata ved at den har vært hovedadkomst til de viktige pakkhusene langs Brosundet og på Brunholmen.

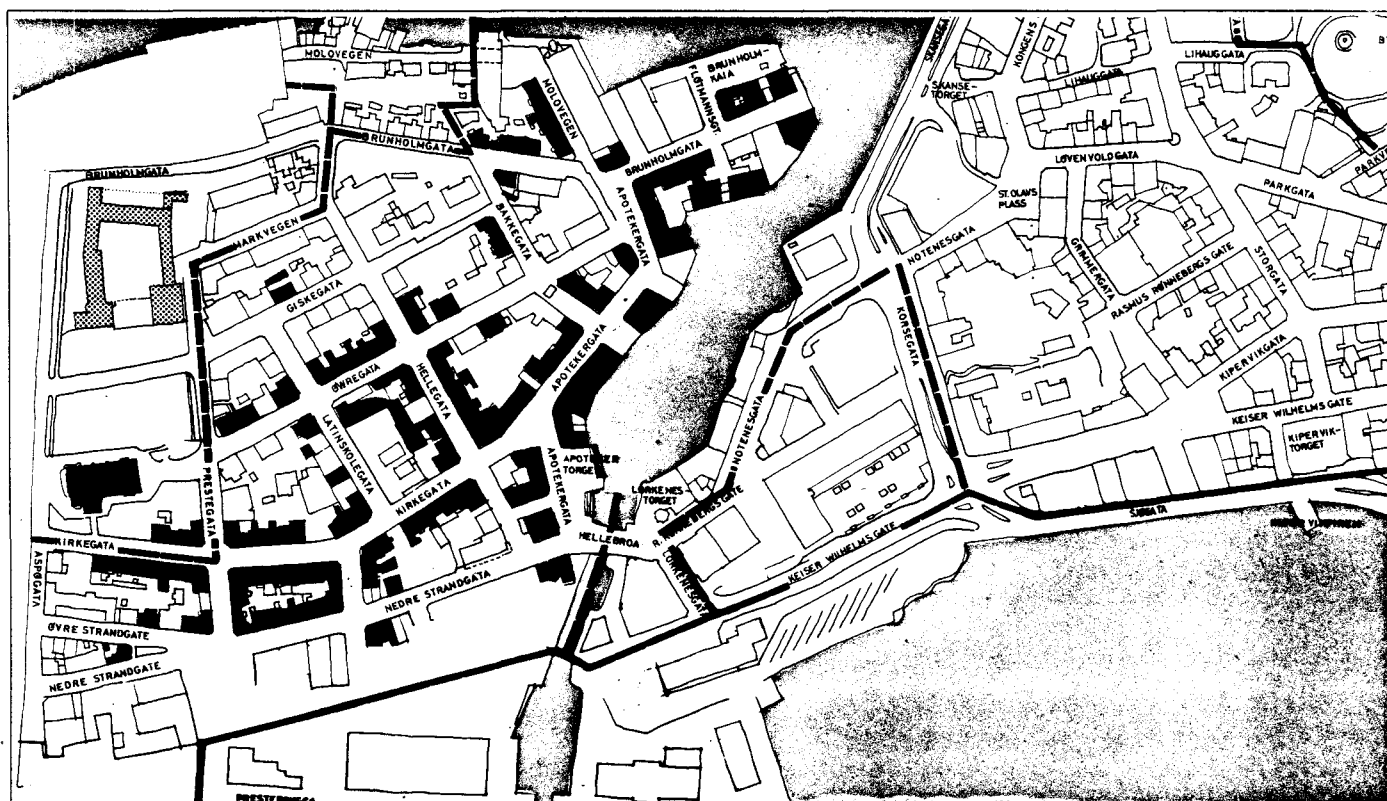
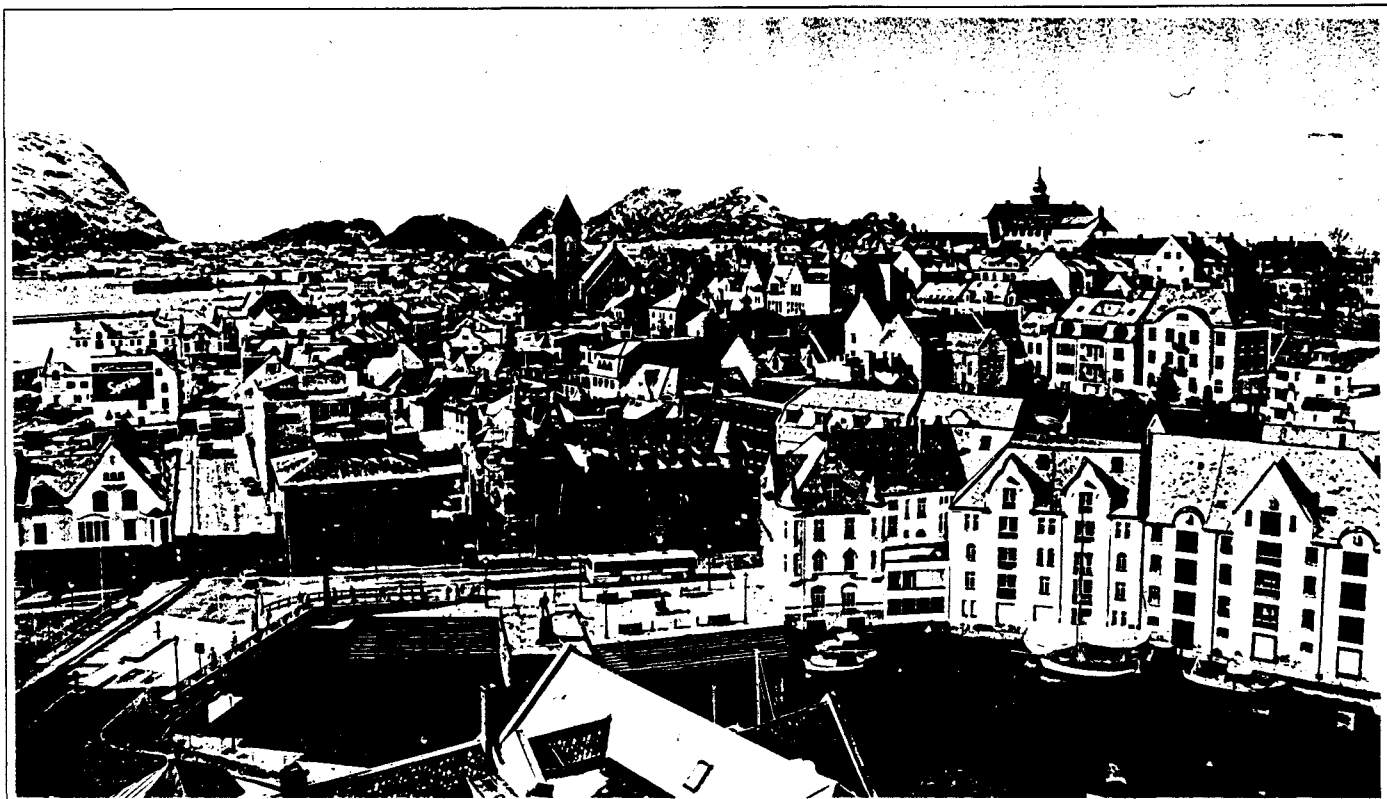
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksens fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

Den nåværende form av Apokertorget er et resultat av reguleringen 1904. Det fremstår idag som et enhetlig miljø som har gjennomgått ubetydelige endringer siden gjenoppbyggingen etter bybrannen. Utvilsomt et av byens viktigste uterom både ut fra sine arkitektoniske kvaliteter og ved at det er med på å markere den viktige overgangen mellom Aspøya og Nørvøya.

Plassdannelsen Apotekergata-Brunholmgata ser ikke ut til å være resultat av en bevisst regulering. Til tross for dette danner plassen en klar avslutning av Apotekergatas løp samtidig som den markerer det viktige knutepunktet med Brunholmgata, Øwregata og Molovegen.

Karakteristiske grøntdrag innenfor området er først og fremst området ved Ålesund kirke. Foruten Aspegata (regulert branngate m. løvtrær) har flere tverrgater til Øwregata allébeplantning (Bakkegata, Hellegata, Latinskolegata). Det er rimelig å anta at det opprinnelig har vært planen at grøntdraget fra Ålesund kirke skulle fortsettes med allébeplantning langs Øwregata og at sidegatene skulle danne fortsettelsen av denne grøntstrukturen.



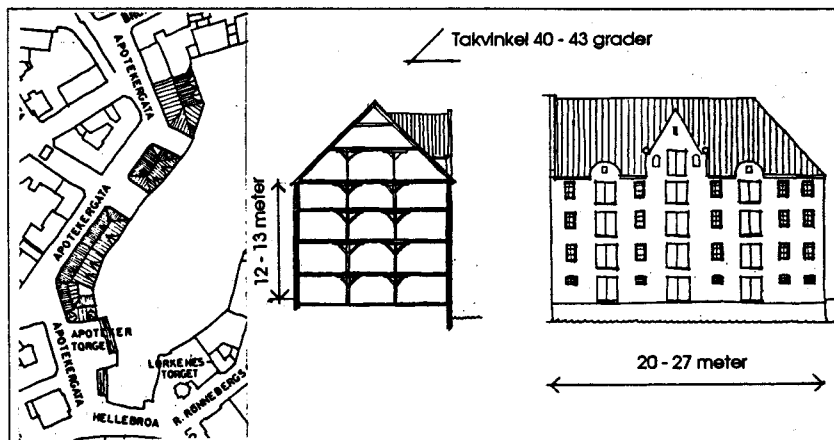
■ Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor området kan deles inn i følgende typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus

Innenfor sonen representeres denne bygningstypen av bebyggelsen langs Brosundets vestside. Bygningene ble oppført i perioden 1905-1910 som pakkhus for fisketilvirkning og er derfor orientert både mot sjøen (Brosundet) og gata. Pakkhusene har forholdsvis stort volum dybde, noe som gav mulighet for store gulvareal også i takvolumet (ofte i to plan). Mot gata var det anlagt salgslokaler, mens det på sjøsiden var lagt til rette for lastning og lossing av varer via store vindedører. Behovet for vindedører også til loftsetasjene, samt heismaskiner plassert over disse, førte til markerte arker mot Brosundet.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, beskjeden ornamentikk, sokkel i naturstein.

Vinduer: Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.

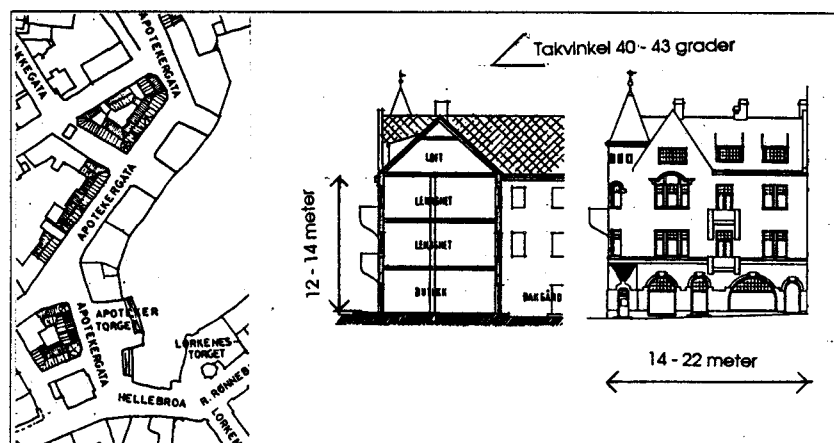
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger, bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

Tak: Tekking med skifer på bratte tak. Beskjedne åpninger i takflaten.

Etasjeskiller: Bærekonstruksjoner i tre. Søyler og dragere i grove dimensjoner, gulvbord lagt på trebjelkelag uten himling.

Bygårder-kombinasjon bolig/nærings-virk-somhet

Denne bygningskategorien finnes hovedsaklig langs Apotekergata og Kirkegata. De fleste bygningene er i oppført i perioden 1905-1907 og har klare stiltrekk fra jugendarkitekturen. Fasadene har ofte gavlmotiv og balkong mot hovedgate. Karakteristisk for disse gårdene er forretningslokaler (butikker) på gateplan, portrom med adkomst til trapperom og bakgård, og leiligheter i 2., 3. og loftsetasje, med tørkeloft over. Vanligvis var det en leilighet pr. etasje, hovedleiligheten var opprinnelig bebodd av husets eier som også drev forretningsvirksomheten i 1. etasje.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, rik ornamentikk i form av pussdetaljer. Enkelte fasader i råkopp forekommer. Markert sokkeletasje i pusset mur eller granitt.

Vinduer: Trevinduer

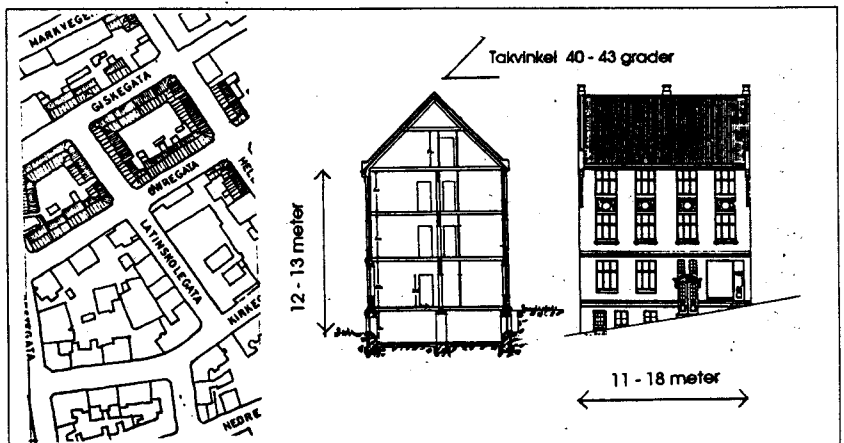
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

Tak: Tekking med skifer. Ofte mindre arker i takflaten.

Etasjeskiller: Trebjelkelag ofte med stubbloftsfill av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne typen bygninger finnes hovedsaklig i sonens høyere liggende deler, vekk fra hovedgatene. Største konsentrasjon av slike gårder finnes i Øwregata, Giskegata, Brunholmgata, og tverrgatene Bakkegata og Hellegata. Bygningene danner «tette» kvartal med omsluttende indre bakgårder til felles bruk for beboerne. Konstruksjonsmessig er disse oppført som de øvrige bygårdene, men med 2 leiligheter pr. etasjer. Der var leilighet(er) også i 1. etg., og i noen tilfeller et mindre butikklokale. Kjeller var vanlig, anlagt slik at 1.etg ble løftet noe over fortausnivå. Disse bygningene, som ble bygget som utleiegårder, fikk en mindre rik utsmykning og enklere detaljering enn de bygårdene som hadde kombinasjonen bolig/næringsvirksomhet og var huseiers bolig.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, lite ornamentikk.

Vinduer: Trevinduer med liten variasjon i størrelse.

Dører: Tredører, ofte med enkle, men fine detaljer.

Tak: Skifertekking. I enkelte hus mindre arker eller kobbhus.

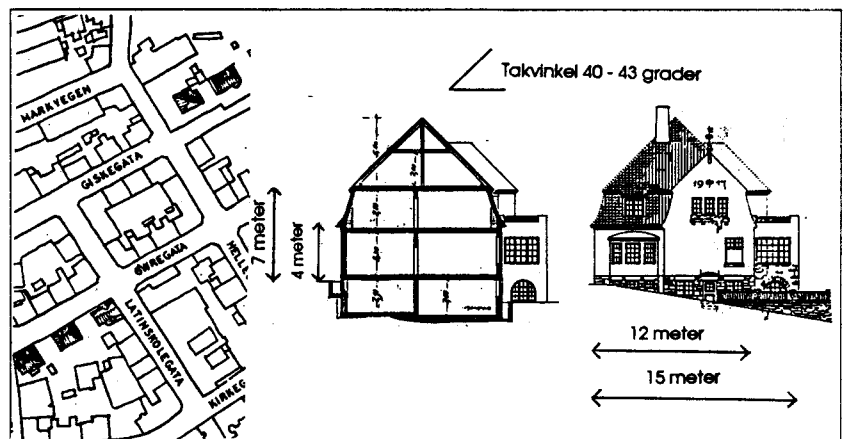
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfill av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen finnes i vestenden av Øwregata (nr. 15, 17 og 21), og lengst øst i Giskegata (Helleborg nr. 1, 2 og 3), foruten eiendommene Kirkegata 31 og Øwregata 4.

Husene karakteriseres ved å være planlagt som familieboliger med egne hager på 2 eller 3 sider, bygget i 2 etasjer + loft. Ornamentikk og detaljering er markert rikere enn de omkringliggende bygårdene.

Med unntak av Kirkegata 31 er disse bygningene oppført senere enn gjenreisningsperioden umiddelbart etter brannen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate.

Vinduer: Trevinduer i varierende størrelse.

Dører: Rikt detaljerte tredører.

Tak: Tekking med glassert takstein. Høye tak med uregulær takform. Ofte mansardtak, arker og kobbhus.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

UTVIKLING/BEVARING

Svaneapoteket på Apotekertorget er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (Fredningsvedtak gjort av Miljøverndepartementet).

Områder som gjennom sentrumsplanen er regulert til spesialområde, med vekt på bevaring er vist på motstående kartillustrasjon.

Utviklingen i pakkhusområdet.

Pakkhusbebyggelsen langs Brosundet forteller historien om Ålesunds opprinnelse og utvikling som fiskerihavn. Selv om bebyggelsen idag inneholder helt andre aktiviteter, er sjøkontakten opprettholdt - i motsetning til store deler av pakkhusbebyggelsen på Nørvøya. Bebyggelsen utgjør en rekke, som til tross for nybygg og endringer har beholdt sitt særpreg som sjøbuer. Verdien av sjøpakkhusrekken består i at den bygningsmessig stort sett står uforandret i sin opprinnelige miljøsammenheng.

I sentrumsplanen er pakkhusene klassifisert som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Vi tolker dette som et ønske om å beholde områdets «opprinnelige» kvaliteter.

Brunholmgata 3 og 5b ble revet i 1984. Tillatelsen for riving ble gitt under forutsetning av at de gjenreiste bygg skulle være kopier av de opprinnelige sjøpakkhusene.

Med hensyn til plassering og form er kravet til kopi tilnærmelesvis oppfylt, men i sammenligning med originalen har det allikevel skjedd store forandringer. Takflaten et brutt opp av piper, takterrasser, kobbhus etc. Forholdet mellom veggflate og åpninger er endret. Den viktige siktlinjen langs Fløttmannsgata mot Brosundet ble gjennbygget.

Som første store inngrep i rekken, dannet dette en mal for senere utbygginger. Utgangspunktet for å rive var en vurdering av bygningenes bruksverdi, bygningene kunne ikke brukes til et lønnsomt formål. Det anses uakseptabelt å rive eksisterende sjøpakkhus for å tilpasse til en ny funksjon. En kopi vil ikke ha noe verdi som historisk kilde.

I motsetning til de to foregående bygg, hadde en ingen «original» å gå ut fra når Brunholmgata 1b skulle bygges ut. Huset forsøker å tilpasse seg sjøpakkhusenes grammatikk, men med samme resultat som de før omtalte naboer. Ut fra en verdivurdering, bør tilpasning skje ut fra en tolkning av den totale situasjonen huset befinner seg i. Det har ingen verdi å tilpasse seg kopier.

En gjennomgående rehabilitering er utført for Brunholmgata 1a (Giskebua) og Apotekergata 3 (nå Home hotell). Ny utnyttelse av loftsetasjen har ført til den mest synlige forandringen, ved nye kobbhus, takvinduer og tekniske installasjoner i taket. I fasadene er det satt inn aluminiumsvinduer. De øvrige sjøpakkhusene har gjennomgått mindre forandringer.

Apotekergata 7, Spjelkavikbua, har sin opprinnelige funksjon intakt - og fremstår derfor som den enkeltbygning som er mest lik sitt opprinnelige uttrykk (Vindedører av tre f.eks.).

Utvikling i andre områder.

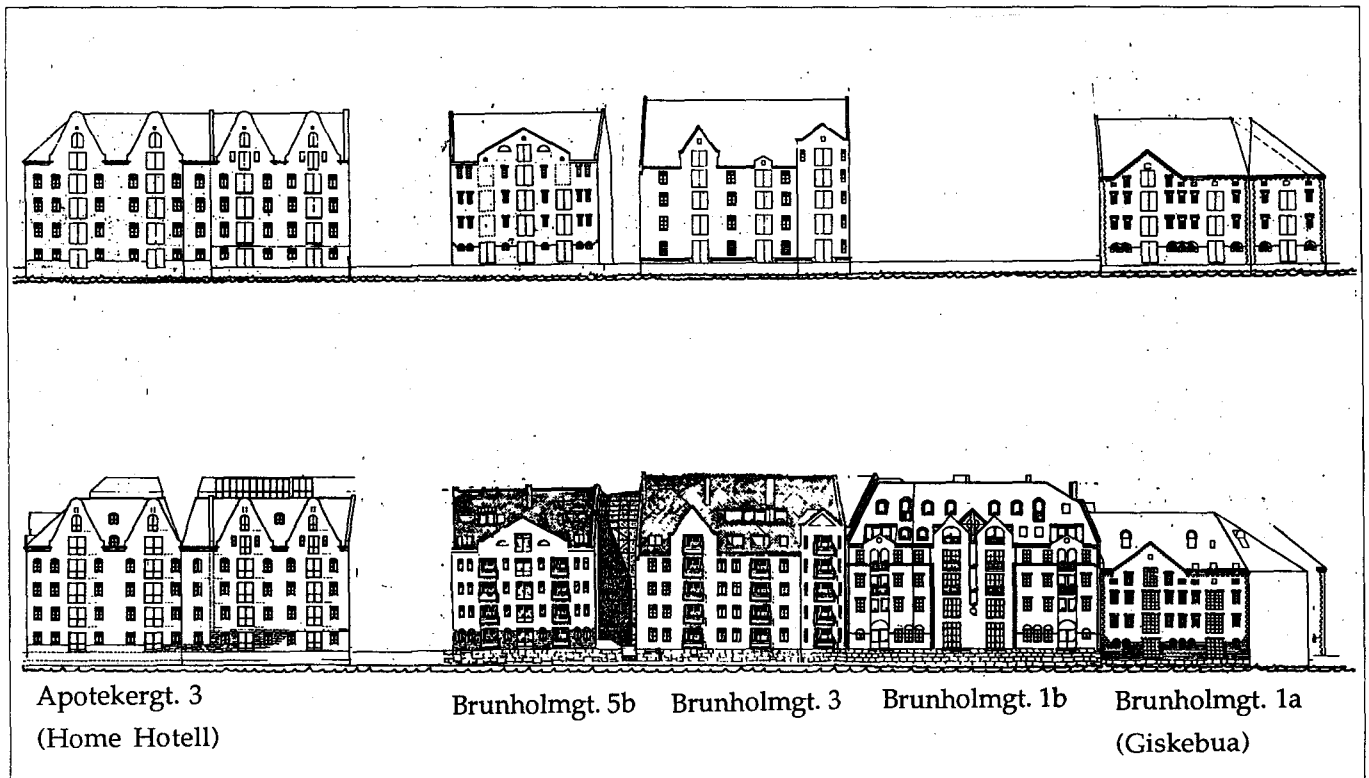
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

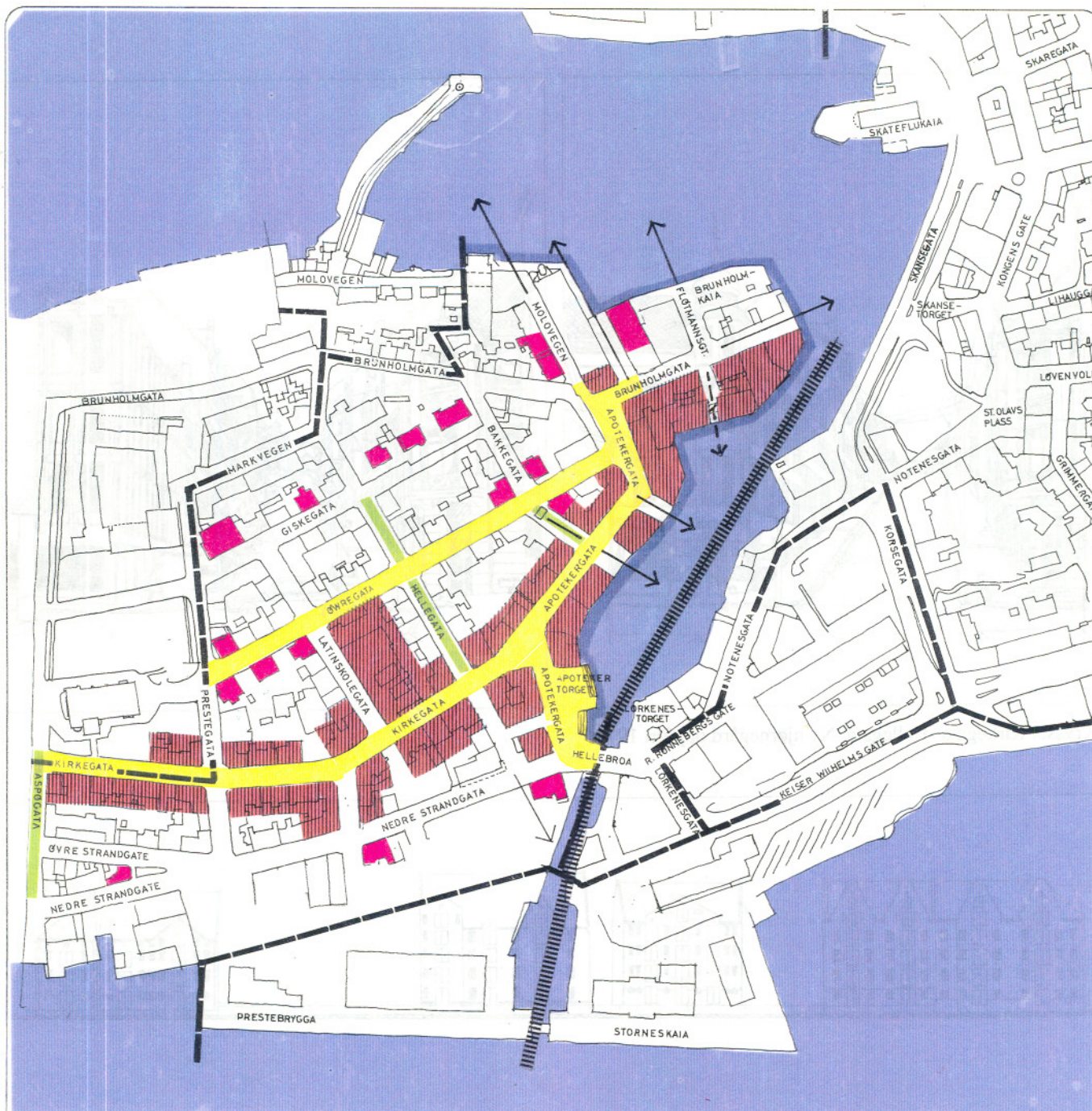
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate som et helt gaterom.



Krysset Kirkegata - Hellegata. Ny hjørnegård oppført 1973.



Oppriss av deler av fasaderekke langs Brosundet 1907 og 1991.



- "Kulturhistorisk verdifull bebyggelse" - spesialområde ifølge Sentrumsplanen
- Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
- Overordnet gaterom
- Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
- Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
- Viktig akse
- Viktige siktlinjer
- Viktig utsiktspunkt

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk;

Bebyggelsen skal i prinsippet underordne seg eksisterende sjøfront og danne en enhetlig fasadevegg mot Brosundet.

I skråningen over strandflaten bør bebyggelsens "teppekarakter" og landskapets grønne preg bevares.

Viktige silhuetter som Ålesund kirke og Aspøyskolen bør bevares.

Offentlige rom

Kirkegata/Apotekertorget og Apotekergata defineres som overordnet gaterom.

Plassdannelsen Øwregata/Apotekergata/Brunholmgata bør forsterkes gjennom møblering, beplantning og gate-/fortausbehandling.

Akser vist på registreringskart skal bevares og forsterkes.

Siktilinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Viktige grøntdrag vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Nedre Strandgate bør forsterkes ved fortetting langs eksisterende gatelinje.

Bygningsmiljø

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Eventuell ny bebyggelsen bør i prinsippet underordne seg opprinnelig gjenreisningsbebyggelse med hensyn til:

Bebyggelsesmønster (bebyggelsens innbyrdes organisering/kvartalsstruktur og indre byggelinje)

Dimensjoner (bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde og takvinkel)

Materialbruk (Yttervegger, vinduer og dører, taktekking)

Bevaring

Bygninger fra gjenreisningsperioden etter bybrannen skal bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Dette gjelder spesielt bebyggelsen og miljøet langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det bør ikke tillates riving av gjenreisningsbebyggelse langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det skal legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle karakteristiske registrerte bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Viktige enkeltstående bygg utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

BYLANDSKAPET

Bydelen preges av byfjellet Aksla mot øst, strandlinjer mot nord (sone 3 a), sør (sone 3 b), og vest (Brosundet). Fra sjøkanten hever landskapet seg mot øst og nord oppover mot fjellfoten som danner en markant "bakvegg". Høydedraget vestover fra Byparken mot Brosundet (Grimmerhaugen og tidligere Rønneberghaugen) danner en rygg som et topografisk skille mellom den sørlige og nordlige del av området. Det skrånende terrenget fra sjøen mot fjellet fører til at bygningsmassen trer klart frem i bylandskapet. Opprinnelig dannet bebyggelsen mot sjøen en definert sjøfront, med den bakenforliggende bebyggelsen som trappet seg opp mot Aksla.

Registreringen (utviklingen av byens form) viser at utbyggingen innenfor sonen startet i to områder ; Strandsonen mot Brosundet og Kipervika. Bebyggelsen spredde seg videre først langs ferdselsårene som senere ble Storgata, Løvenvoldgata og Kipervikgata. Senere vokser bebyggelsen i resten av området frem, og finner i grove trekk sin "form" før bybrannen. Det nye regulerte gatenettet "bakover" i disse områdene tilpasses i motsetning til tidligere gater langs sjøen, liten grad landskapsformen.

Mot sør (Kipervik og Buholmen) har tidlig utfylling i sjøen endret den opprinnelige strandlinjen. Senere kai/gateutbygging både her (Sjøgata) og mot Brosundet (Skateflua og Skansegata) har ført til store endringer av sjøfronten.

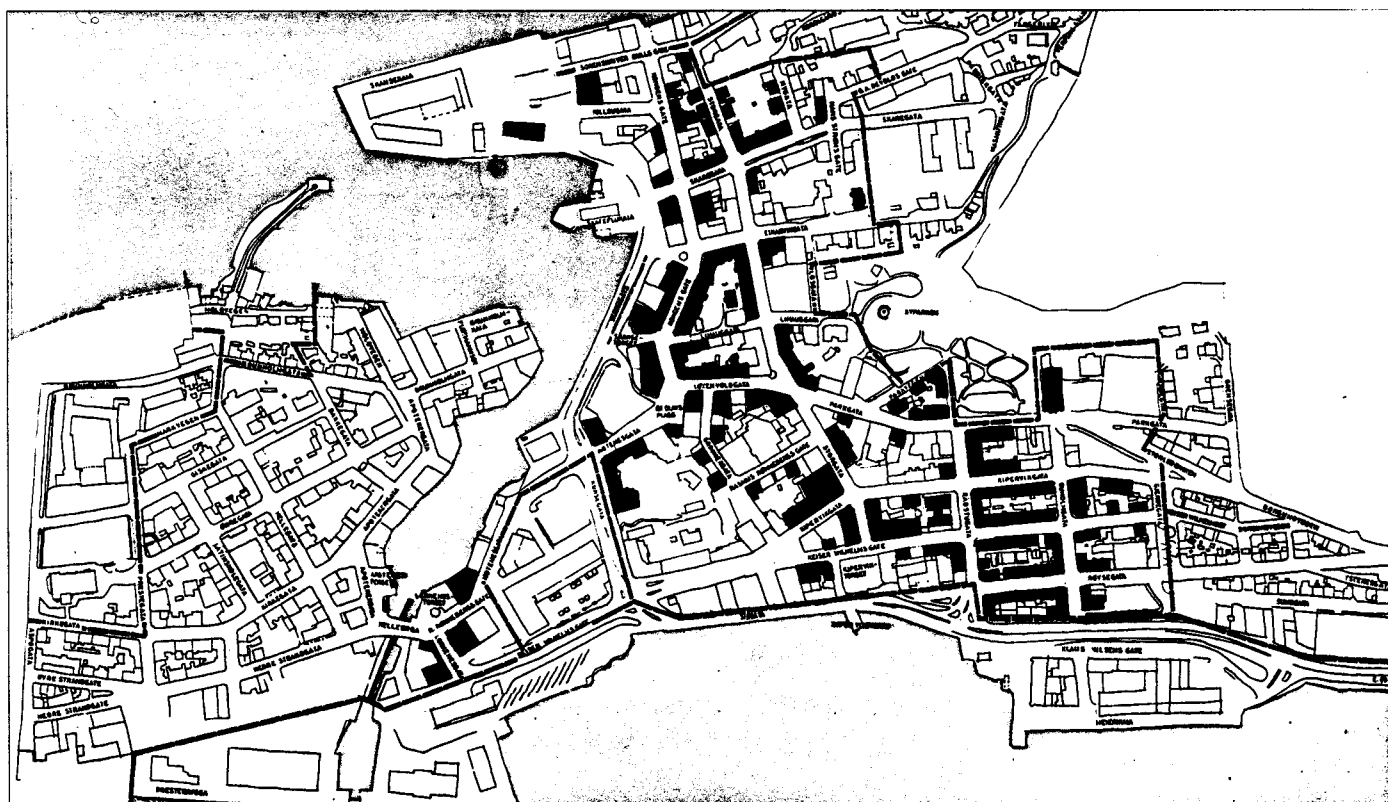
OFFENTLIGE ROM

Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som den var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata og Korsegata var forbindelsesvegene mellom de bebygde områdene nord og sør i sonen.

Gateløpene oppleves som tydelige uterom, klart definert av den tette bygningsstrukturen. To plassdannelser fremstår ; Kiperviktorget og St. Olavsplass.

Kiperviktorget var tidlig definert uterom, og ble ved reguleringen etter bybrannen forsterket som en viktig plass både ved forlengelsen vestover av nåværende Keiser Wilhelmsgate, og som utgangspunkt for Storgata. St. Olavsplass oppsto ikke som en bevisst regulering, men fremsto likevel som en viktig plassdannelse, både som en følge av den omkringliggende bebyggelsen og som møtepunkt for Kongensgate, Løvenvoldgata og Notenesgata. Disse plassene hadde opprinnelig til felles at de var åpne mot og hadde nær kontakt med sjøen. Senere utbygging av Sjøgata og Skansegata har fjernet den særpregete kontakten.

Sonen har ingen gjennomgående grøntdrag, men grenser opp mot byens viktigste grønne lunge; byparken. På Grimmerhaugen (Ålesund museum) ligger det andre grøntareale. Gjerdegata, den regulerte branngata mot øst, er beplantet med lauvtrær. Andre gater med treplanting er Keiser Wilhelmsgata (øst) og Parkgata. Videre finnes trær på Nedre Utstillingsplass.



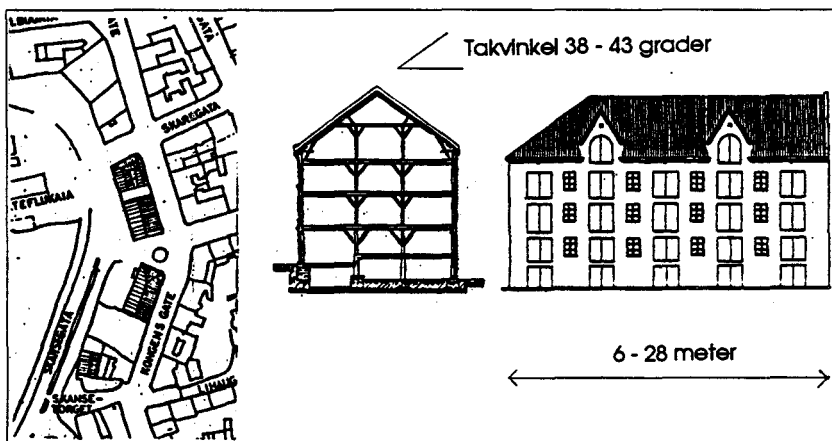
■ Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

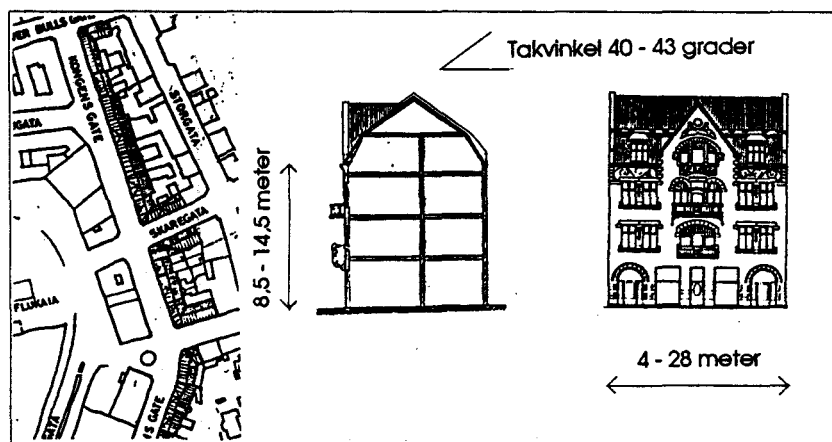
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing og lasting av båter. Dette skjedde via store vindedører i alle etasjene, også fra loftet. Dørenes plassering over hverandre samt arker for å gi adkomst til loft og plass for heismaskineri ga fasadene det markerte vertikale uttrykk.



- Yttervegger:** Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis hugget granitt. Beskjeden fasadeutsmykning mot sjøen, rikere ornamentikk mot gaten.
- Vinduer:** Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.
- Vindedører:** Store tredører ca. 2x3 meter.
- Tak:** Bratte tak med skifertekking.
- Etasjeskillere:** Bærekonstruksjoner av tre. Søyler og dragere av grove dimensjoner, golvbord lagt på trebjelkelag. Uten himling i pakkhusarealene.

Bygårder - kombinasjon bolig/næringsvirksomhet.

Den mest utbredt bygningstype i denne sonen. Slike bygninger finnes langs østsiden av Kongensgate, i Kipervikgata, Keiser Wilhelmgate, Løvenvoldgata og Storgata (sør for krysset med Einarvikgata). Oppført i årene 1905-07 har husene sterke trekk fra jugendarkitekturen. Stor variasjon i fasadelengder, rik utsmykning med bruk av et mangfold av arkitektoniske virkemidler, slik som arker, balkonger, tårn og spir. På gateplan ligger forretningslokaler og portrom med adkomst til trapperom og bakgård. I de øvre etasjer (2., 3. og loft) var det anlagt leiligheter og hybler, med tørkeloft over.

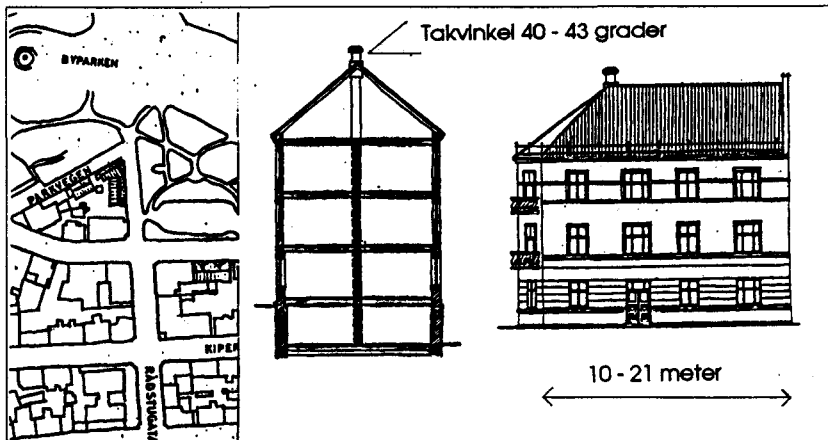


- Yttervegger:** Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
- Vinduer:** Trevinduer.
- Dører:** Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
- Tak:** Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
- Etasjeskillere:** Trebjelkelag med stubbloftsfall av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne bygningstypen finnes i begrenset omfang i adskilte områder langs vestsiden av Storgatas nordende, østre deler av Skaregata og Einarvikgata og i Parkvegen.

Husene har kjeller, ofte med vinduer og utgang mot bakgård. 1 etasje som også inneholdt leiligheter er hevet noe over gatenivå. Disse bygningene som er bygget som utleiegårder har en enklere utsmykning enn gårdene som ligger langs hovedgatene.

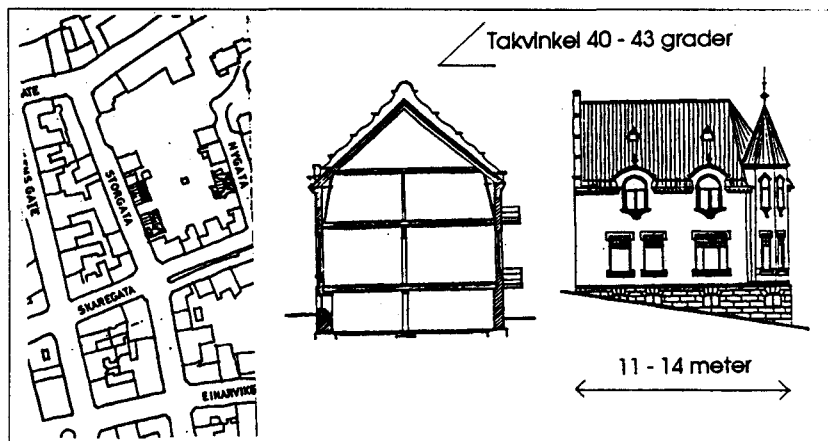


- Yttervegger:** Bærende murvegger med pusset overflate.
- Vinduer:** Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
- Dører:** Tredører med enkle detaljer.
- Tak:** Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.
- Etasjeskillere:** Trebjelkelag med stubbloftsfill av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen er representert av et lite antall hus som befinner seg i nordenden av Storgata (nr. 30 og 32), Nygata (nr. 3) og på Lihaugen.

Med unntak av eiendommen på Lihaugen er disse husene plassert langs samme byggelinje mot gaten som de omkringliggende sammenhengende bygårder, med har private hager på baksiden. Oppført med kjeller, en eller to etasjer og loft.. Rikere og mer individuell detaljering enn på de nærliggende utleiegårder.



- Yttervegger:** Bærende murvegger med pusset overflate.
- Vinduer:** Trevinduer i varierende størrelser.
- Dører:** Tredører med utsmykning og glassfelt.
- Tak:** Skifertekking.
- Etasjeskillere:** Trebjelkelag med stubbloftsfill av leire.

UTVIKLING/BEVARING

En del av bebyggelsen i sonen er regulert som spesialområde ("kulturhistorisk verdifull bebyggelse") i sentrumsplanen som vist på kart.

Utviklingen i bebyggelsen mot Brosundet.

Området er klassifisert som spesialområde i Sentrumsplanen. Dette uttrykker at det er et mål å bevare bygningsmassens opprinnelige karakter.

Storparten av pakkhusbebyggelsen har mistet sjøkontakten ved byggingen av Skansegata. Fotgjengerarealet på utsiden av gata har imidlertid opprettet ny og verdifull kontakt med sjøen.

Fasaderekken mot Brosundet har beholdt lite av sitt opprinnelige særpreg og detaljering, i motsetning til store deler av bebyggelsen på andre side av sundet. Nybygg, påbygg og andre forandringer har i stor grad transformert det bygningsmessige uttrykk, og fremmede detaljer og materialer er introdusert.

Fasaderekkenes verdi består idag hovedsakelig i at den fremdeles danner "vegg" i det overordnede byrommet (Brosundet), og at skala og volum for de sentrale deler av rekken er beholdt som før til tross for forandringene.

Utviklingen i Kongensgate/ Løvenvoldgata/ St.Olavsplass.

Denne bebyggelsen utgjør resten av spesialområdet innenfor sonen. Bygningsmassen har helt siden krigen gjennomgått forandringer av varierende karakter. Prosjekter som er utført før stadfestingen av gjeldende sentrumsplan viser minst respekt for den opprinnelige bebyggelseskarakter, men også de senere forandringer har ført til en gradvis utvanning av områdets opprinnelige kvaliteter. Den viste fasaderekken fra Kongensgate 13 til krysset Kongensgate/Tollbugata (nr 10) illustrerer utviklingen:

Tollbugata 10 er totalt forandret ved gjenoppbygging etter krigsskader. Bygningsvolum og takform er forandret, og tårn arker, balkonger og fasadeornamentikk er forsvunnet.

Bygningen Kongensgate 23 oppført etter bybrannen ble revet og det eksisterende forretningsbygg oppført i 1955. Her illustreres en total mangel på respekt for det eksisterende bygningsmiljø, både med hensyn til formgivning, materialvalg og detaljering.

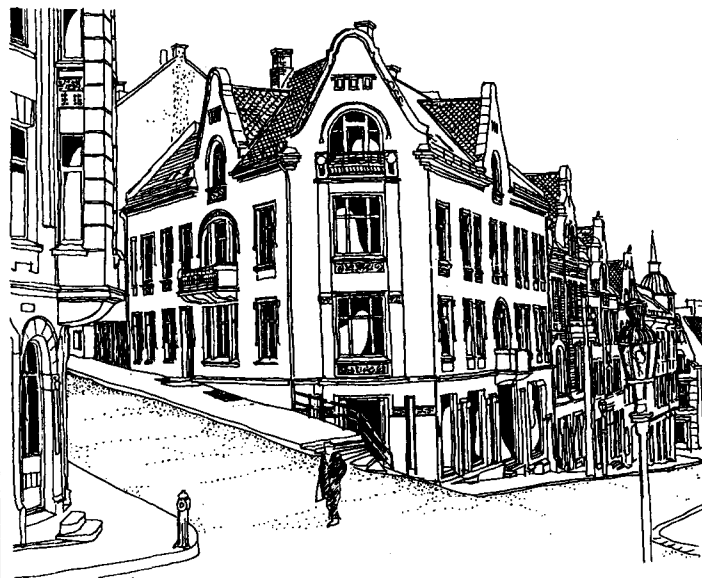
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

Det opprinnelige hus i Kongensgate 15 ble revet, og nybygg oppført i 1973, som en "parafrase" av Ålesundsarkitekturen. I volum, skala og fasadeoppbygging er huset tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, og representerer således en "modning" i respekten for det eksisterende bygningsmiljø. Imidlertid "avsløres" huset ved sin mangel på variasjon i fasadeoppbygging, forenklet detaljering, og i valg av materiale og sprosseinndeling av vinduene.

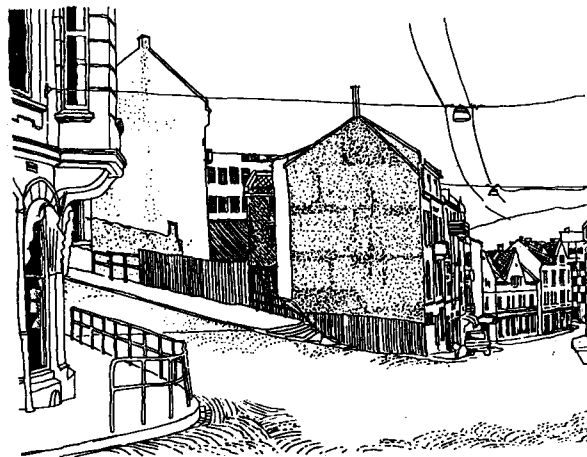
Kongensgate 13 ble restaurert i 1985, uten at dette har ført til endringer i volum eller i fasadeoppbyggingen mot gaten. Imidlertid har økt utnyttelse ført til en serie kobbhus i den tidligere ubrutte takflaten. Materialbruken i nye vinduer fører også dette huset et steg bort fra sin opprinnelige karakter.

Utviklingen i murbebyggelsen utenfor spesialområdet.

Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennomreisningsbebyggelsen er disse områdene utvilsomt blant de mest verdifulle. Det er derfor nødvendig og naturlig at spesialområdet utvides til å inkludere også denne murbebyggelsen.

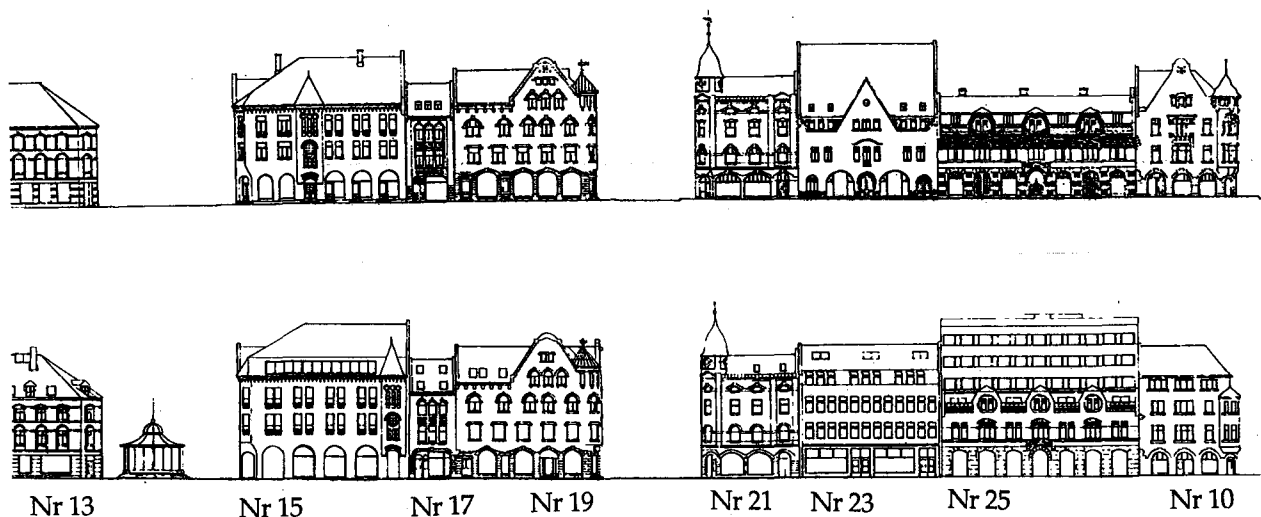


Hjørnegård før brann i 1983.



Etter fjerning av brannskadet bygning.

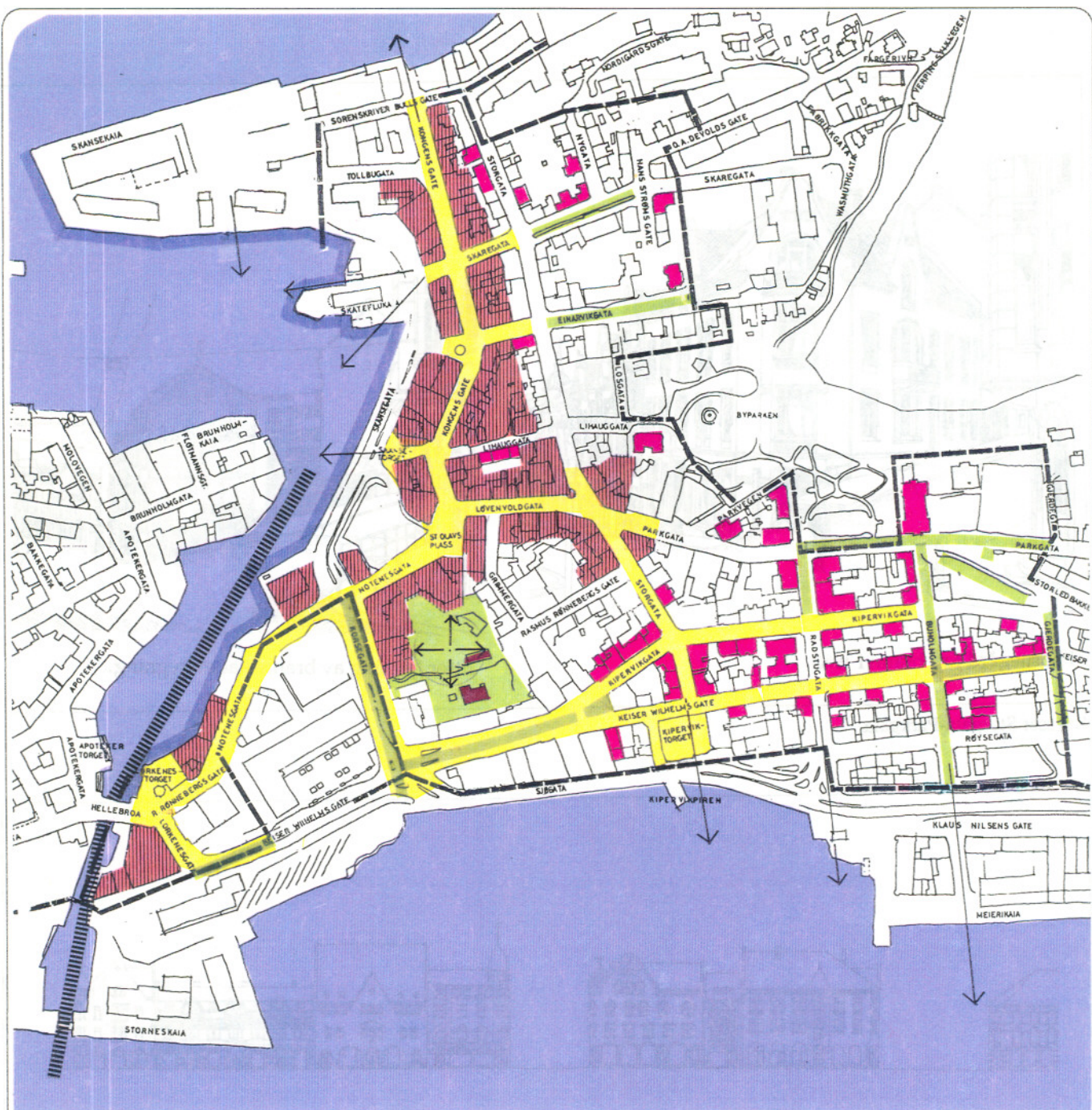
Krysset Storgata-Parkgata.



Kongensgate

Tollbugata

Fasaderekke Kongensgate 1907 og 1991



-  "Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen
-  Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
-  Overordnet gaterom
-  Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
-  Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
-  Viktig akse
-  Viktige siktlinjer



1 B - MURBEBYGGGELSEN NØRVØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke fortettes/ bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk.

Bebyggelsens gradvise opptrapping mot Aksla og andre høydedrag skal bevares.

Offentlige rom.

Kongensgate, Notenesgata/ St.Olavsplass, Løvenvoldgata, Storgata (syd), og Keiser Wilh.gata/ Kiperviktorget defineres som overordnede gaterom.

Følgende plasser bør rustes opp/ gis styrket definisjon ved gate/ fortausbehandling, møblering, beplantning, og belysning:

- Kiperviktorget.
- St. Olavsplass.
- Lorkenestorget.
- Plassdannelsen i krysset Tollbugata/ Skansegata.

Parkeringsplasser bør vurderes fjernet fra Lorkenestorget.

Akser vist på registreringskart bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Eksisterende grøntdrag vist på registreringskart bevares og rustes opp.

Grøntområdene i Byparken og på Korsahaugen bevares.

De overordnede gaterommene bør bevares, og hvor nødvendig gjennskapes (eks. utbygging av "Singertomta", ill. side 37).

Bygningsmiljø.

Området må ikke bebygges eller på annen måte fortettes på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Bebyggelsen bør innordne seg den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen med hensyn til:

- | | |
|----------------------|--|
| Bebyggelsesmønster - | bebyggelsens kvartalsstruktur/ innbyrdes organisering, og indre byggelinjer. |
| Dimensjoner - | bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde, takvinkel. |
| Materialbruk - | yttervegger, vinduer og dører, taktekking. |

Bevaring.

Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Gjenreisningsbebyggelse innenfor spesialområdet bør ikke tillates revet.

Det bør legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle registrerte karakteristiske bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Spesialområdet bør utvides til å omfatte all gjenreisningsbebyggelse langs overordnede gaterom.

Viktige enkeltstående bygninger utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

BYLANDSKAPET

Området er begrenset i utstrekning og henvender seg nordover mot Molja og Valderøyfjorden. Dominerende landskapsform er den bratte skråningen mot syd, som har vært bestemmende for utstrekningen av bebyggelsen. Ved foten av skråningen på det smale landområdet mot sjøen, ligger sjøpakkhus og boliger langs Molovegen. Bebyggelsen har et nært forhold til sjøen og danner "fasade" mot innseilingen til indre havn. Områdets øvrige bebyggelse er anlagt langs toppen av skråningen og danner silhuett. Dette er bolighus med hovedfasade sydover mot Brunholmgata. På baksiden er plassert uthus og bakgårder samt mindre hager, alt høgt over områdets øvrige bebyggelse, noe som forsterker landskapsformens vertikalitet.

Trehusbebyggelsen som er fra før bybrannen, representerer den eldste delen av bygningsmassen i sentrum. Av registreringskartene i avsnittet "Utvikling av byens form", ser en at den lineære bebyggelsen etterhvert har utviklet seg i vestlig retning langs Molovegen.

Sjøfronten er uforandret etter den tidlige bebyggelsen og anleggelsen av moloen. Strandlinjen er ikke berørt av utfyllinger i sjøen eller veg/ kaianlegg som i andre deler av sentrum.

OFFENTLIGE ROM

Området betjenes av Molovegen som eneste gate langs sjøen. Denne vegen gir atkomst til alle eiendommene i den lavereliggende delen av området. Gateløpet følger sin opprinnelige trassé mellom pakkhus og boliger, og oppleves som et klart definert, intimt og skjermet uterom.

Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

Nr. 14,12 og 10 (til venstre) står fremdeles

Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



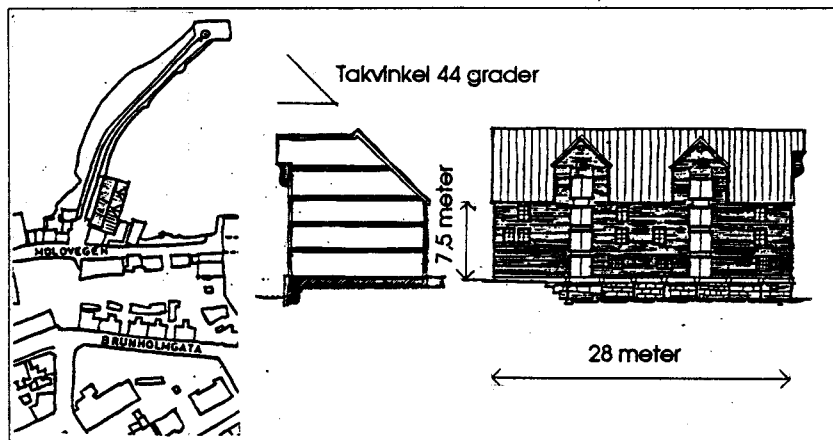
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

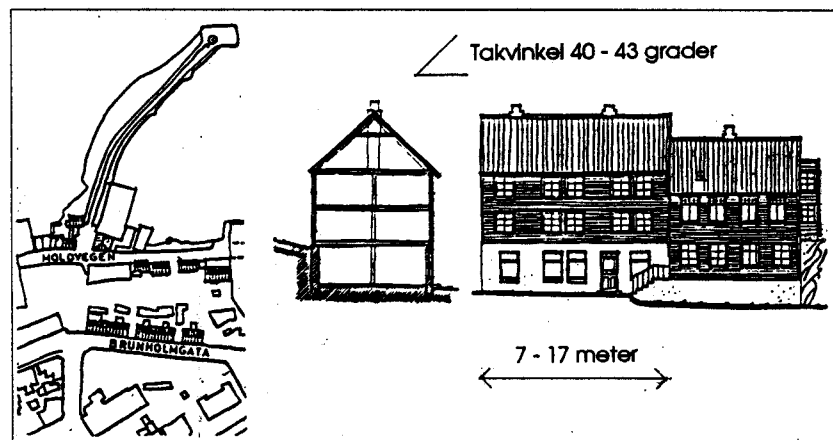
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, uten kaianlegg på utsiden. Arker med heismaskineri og atkomst til loftsetasje gir markante fasade- og takformer. Vanligvis 3 etasjer + loftsareal.



- Konstruksjon:** Bærende søyler og dragere av tre. I noen tilfeller er stålsøyler satt inn for å tåle tyngre belastninger ved senere behov.
- Yttervegger:** Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
- Vinduer:** Opprinnelig beskjedent antall i forholdsvis små åpninger regelmessig plassert i veggflaten. Nye vinduer plassert "tilfeldig" i veggen.
- Vindedører:** Tredører i store åpninger, vendt mot sjøen på en eller to sider av bygningen.
- Tak:** Skiffertekking
- Etasjeskillere:** Trebjelkelag med golvbord av grov dimensjon, uten himling

Bolighus.

Denne sonen har den største konsentrasjonen av eldre trehus i sentrum. Disse er plassert i to grupperinger: langs Molovegen, og mot Brunholmgata. Stort sett små bygninger på to etasjer + loft. Kjeller vanlig, med utgang og vinduer mot en side, muliggjort av det skrånende terrenget.



- Yttervegger:** Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
- Vinduer:** Trevinduer av jevn størrelse, regelmessig plassert i veggen
- Tak:** Skiffertekkede tak med takluker. Takoppbygg uvanlig.
- Etasjeskillere:** Bjelkelag og golvbord av tre.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

UTVIKLING/BEVARING

Bebyggelsen i den del av sonen som ligger langs sjøen (Molovegen) er inkludert i sentrumsplanens spesialområde for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Hele sonen er regulert til boligareal.

Området ble ikke berørt av bybrannen, og bebyggelsen har stort sett beholdt sin opprinnelige karakter fra forrige århundre. Innenfor sonen har det vært et svært begrenset omfang av nybygging og andre fysiske forandringer. Den opprinnelige bruk av bygningene, boliger og sjøbuer, har fortsatt frem til vår tid. Bygningsmassens fysiske forfall setter imidlertid nå sitt preg på området.

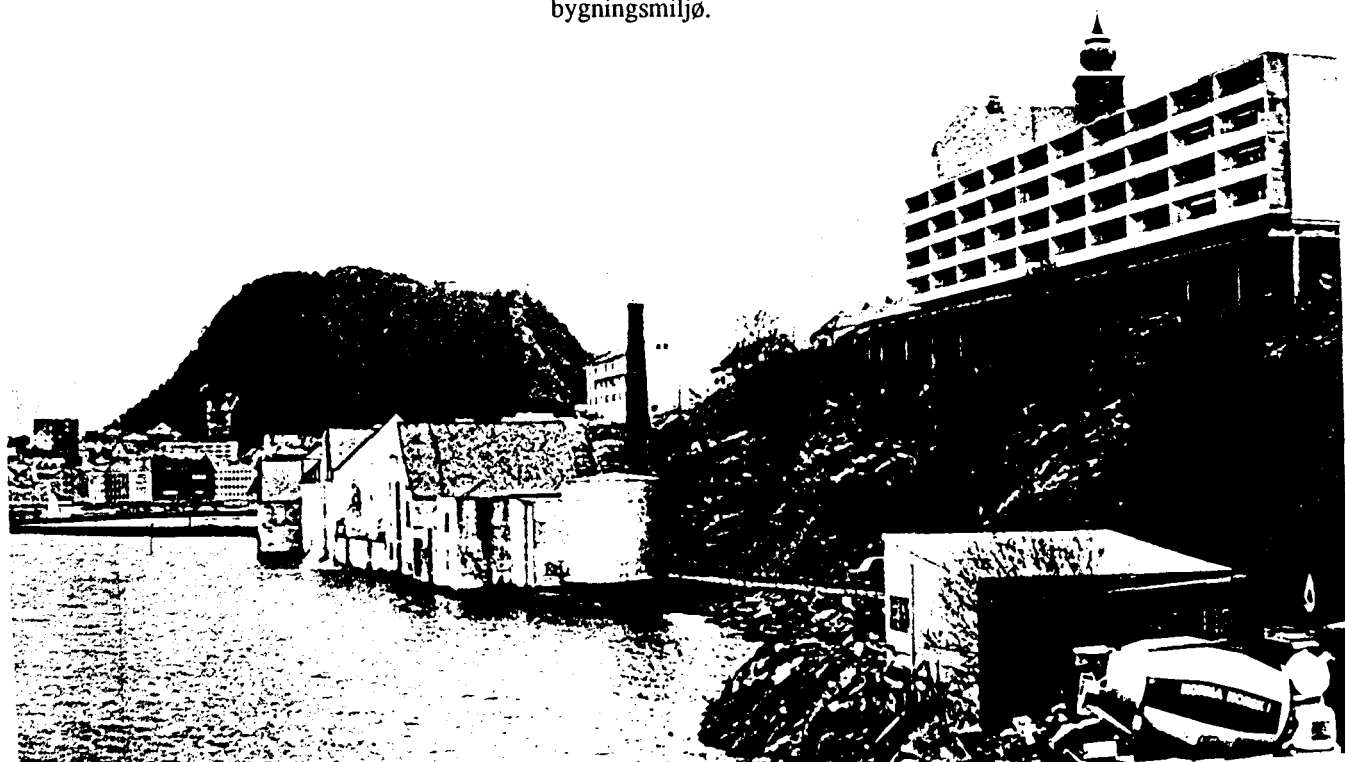
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

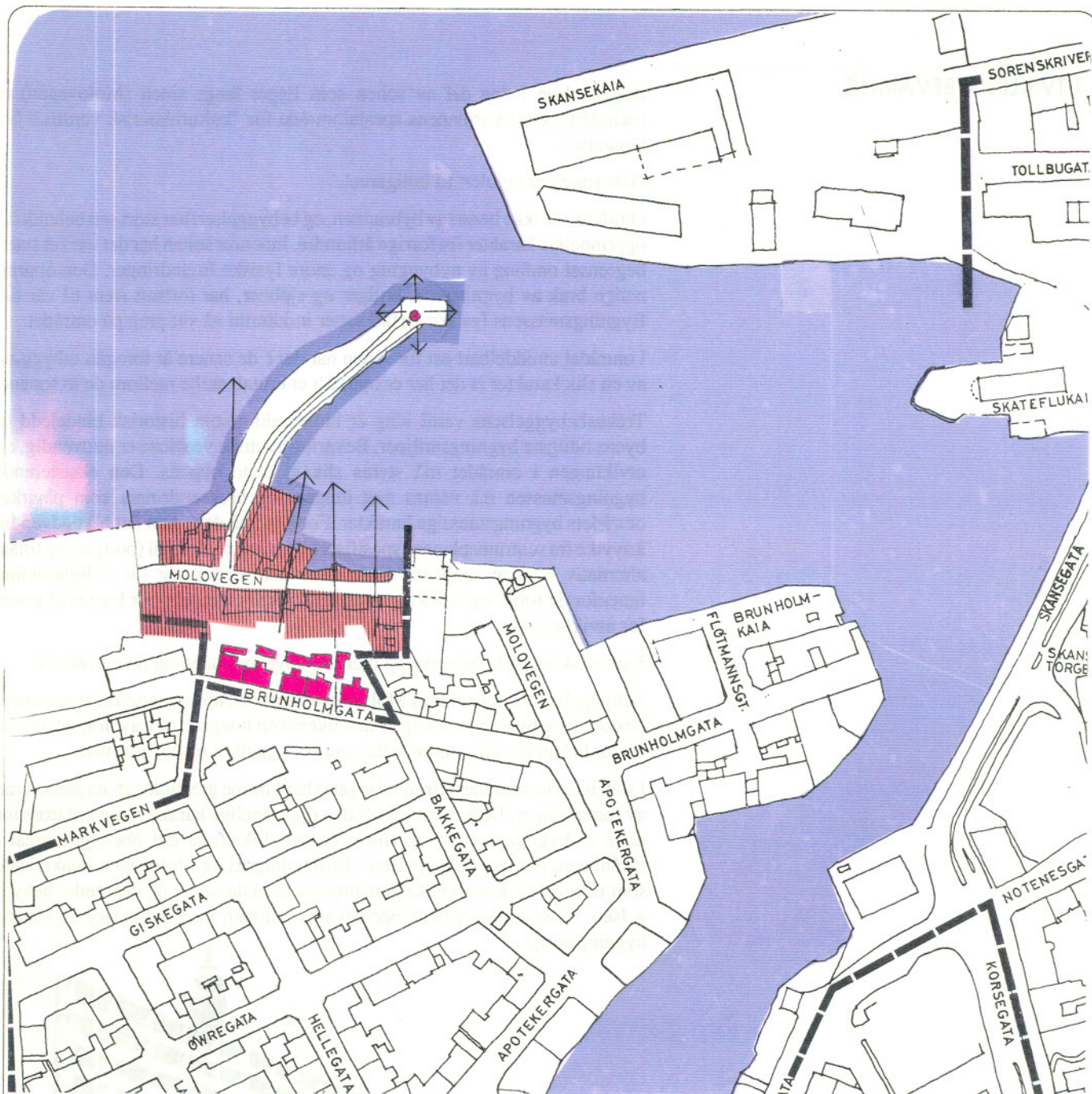
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige karakter. For å oppnå dette kan det bli nødvendig å avvike fra sentrumsplanens spesifiserte reguleringsformål (boliger) og tillate alternativ bruk av sjøbuene hvor disse ikke egner seg for boligutvikling innenfor de form- og bevaringsmessige kriterier som her bør legges til grunn for utviklingen.

Sjøkontakten både innenfor og utenfor havneområdet må ikke svekkes.

Bebyggelsen vestover langs Molovegen ligger utenfor planområdet og sonen. Historisk og bygningsmessig er den likevel en integrert del av miljøet, og må derfor behandles på samme måte som bebyggelsen innenfor sonen.

I sonens øvre områder (Brunholmgata) har husene gjennomgått en større grad av forandringer. Dette har svekket den opprinnelige karakter, men til tross for dette er bygningsvolum og -form bevart. Likeså er det ubebygde areal i skråningen mellom bebyggelsen i Brunholmgata og Molovegen intakt, både som uteareal og kommunikasjonslinje mellom den øvre og den nedre bebyggelsen. Disse miljøverdiene bør bevares sammen med det øvrige av sonens bygningsmiljø.





-  "Kulturhistorisk verdifull bebyggelse" - spesialområde ifølge Sentrumsplanen
-  Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
-  Overordnet gaterom
-  Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
-  Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
-  Viktig akse
-  Viktige siktlinjer
-  Viktig utsiktspunkt

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke bebygges eller fortettes på en måte som bryter karakteristiske landskapstrekk.

Skråningen mellom Molovegen og Brunholmgata bør bevares som åpent grøntområde for å understreke den vertikale landskapsform.

Offentlige rom.

Akser vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Siktilinjer vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Molovegen bør bevares og rehabiliteres.

Tilhørigheten med det overordnede byrom (Indre havn/ Brosundet) bør bevares ved å forhindre nybygging langs den åpne sjølinjen.

Bygningsmiljø.

Nybygg eller forandringer til eksisterende hus skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til:

- Bygningsstruktur
- Orientering
- Takform
- Volum
- Høyder
- Materialbruk

Bevaring.

Trehusbebyggelsen bør bevares eller tilbakeføres til sin opprinnelige form og uttrykk.

Det bør ikke tillates riving av trehusbebyggelsen langs Molovegen.

Jervelbua har stor betydning som historisk referanse, landemerke og forbindelsesledd til det indre havneområdet (det overordnede byrom). Dette bør understrekes ved at bygningen vernes mot inngrep som svekker disse kvalitetene.

Det bør vurderes å utarbeide en helhetlig verneplan for trehusbebyggelsen i Moloveien. Denne bør også ta hensyn til øvrig bebyggelse vestover langs Molovegen.

BYLANDSKAPET

De opprinnelig dominerende landskapselementene innenfor sonen var Skanseholmen og Toldbodhaugen. Begge disse er nå borte som karakteristiske landskapsformer. Holmen "forsvant" ved utbyggingen av Skansekaia i 1890-åra, og i slutten av 1930-årene ble Toldbodhaugen fjernet. Slik har området idag ingen topografisk variasjon, og fremstår som et kaiareal med eldre og nyere kaibebyggelse uten noe enhetlig preg eller forhold til bestemte landskapsformer.

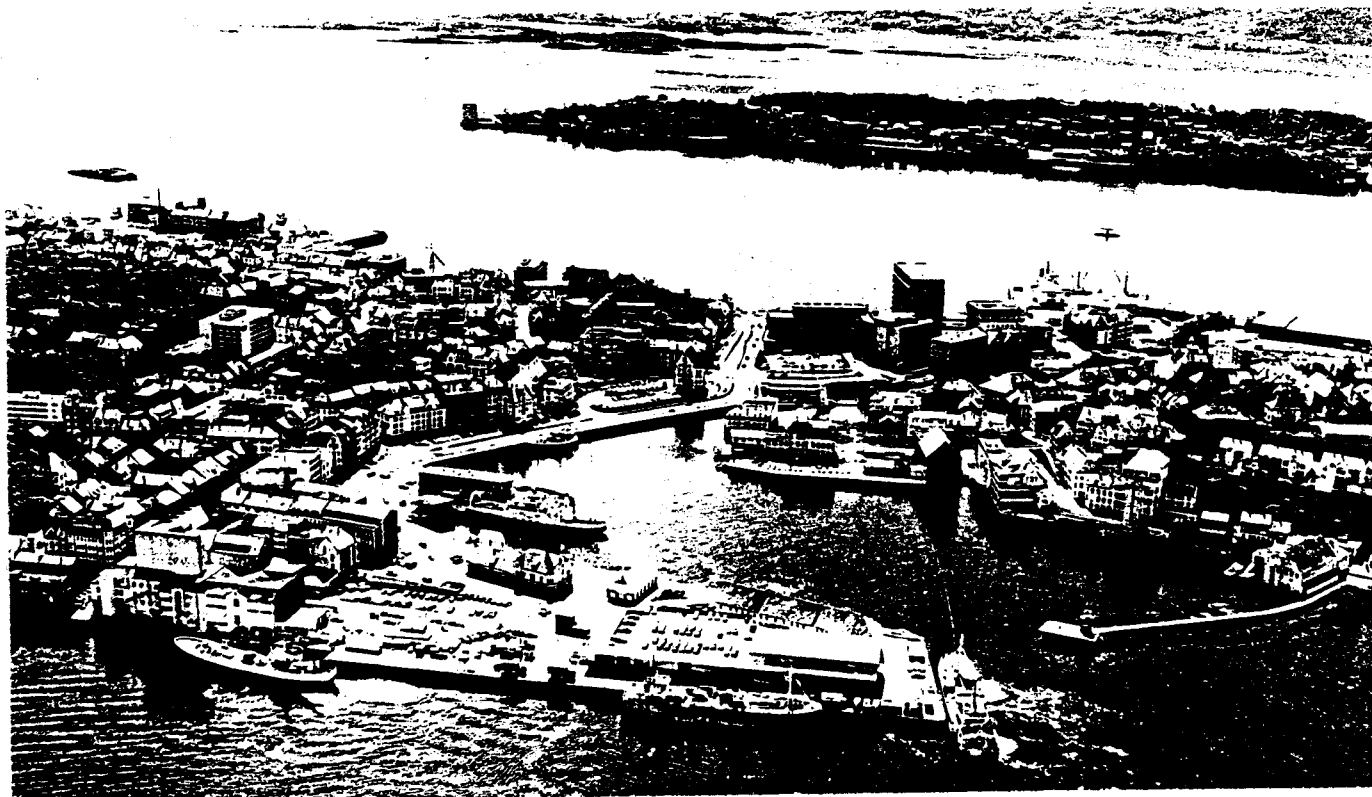
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums-sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

Frem til kaiutbyggingen i slutten av forrige århundre forble strandlinjen stort sett uforandret, men fikk da mot syd (indre havn) og vest den form som ennå eksisterer. Mot nord har kaiutvidelsene i 1963-64 ytterligere fjernet den opprinnelige strandlinjen.

OFFENTLIGE ROM

Som området fremstår idag, er her ingen klart definerte uterom. Dels på grunn av mangelen på klare bygningsstrukturer, dels på grunn av at området åpner seg i "alle retninger" med sjø på tre sider.

Fra sydsiden av Skansekaia med den eldre kaibebyggelsen, oppleves imidlertid indre havn som et viktig overordnet byrom. Dette påvirker karakteren av denne sydlige delen av sonen, på samme måte som det påvirker trehusbebyggelsen på motsatt side av havnen (sone 2). Ved denne felles påvirkning fra dette uterommet gis deler av de to sonene en visuell og karakttermessig samhörighet, noe som forsterkes ved at bygningene på begge sider av havnen har fellestrekk gjennom alder (oppført før bybrannen) og materialbruk (trehusbebyggelse).



BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området er lite homogen.

Mot sør på Skansekaia finner en de eldste husene bestående av kai-bebyggelse av tre fra før bybrannen, med klart slektskap til trebebyggelsen i området ved Molovegen på motsatt side av havnebassenget.

Mot nord er plassert kai- og lagerbygninger i betongkonstruksjon. Disse bygningene bryter med den gamle "kai-karakteren" som delvis forsvant ved riving for å gi plass til de nye "rasjonelle" bygningene.

Lengst øst i sonen, på nordsiden av Sorenskriver Bullsgate ligger også kai- og lagerbygninger. Disse er hanvendt både mot gata og sjøen. Ett av husene er fra gjennomreisningsperioden, mens de fleste er av nyere dato og fremstår i volum og form som brudd på den tidligere bygningsstruktur.

UTVIKLING/BEVARING

Den vesentligste delen av sonen er ifølge sentrumsplanen regulert til kaiareal.

Sonen ligger i sin helhet utenfor spesialområdet for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Utviklingen i sonen har vært diktert av de funksjonelle behov for å betjene båttrafikken langs kysten. Utbyggingen av Skansekaia har gradvis fjernet den opprinnelige strandlinje, men i hele området er sjøkontakten opprettholdt.

I sonen finner en både bygninger som bør bevares, og områder der utviklingen bør styres slik at nye aktiviteter skapes og tilknytningen til øvrige sentrumsområder forsterkes.

Bevaring av trebebyggelsen.

Av sonens bygningsmasse er det den eldre trebebyggelsen mot indre havn som har størst kulturhistorisk verdi. Denne representerer forbindelsen tilbake til den tidlige havneutviklingen med hensyn til plassering og bygningstype. På denne bakgrunn vil det være riktig at disse bygningene tas med i en utvidelse av sentrumsplanens spesialområde, og at utviklingen i denne del av sonen bevisst tar sikte på å bevare de kulturhistoriske verdiene.

Utvikling av den øvrige bebyggelsen.

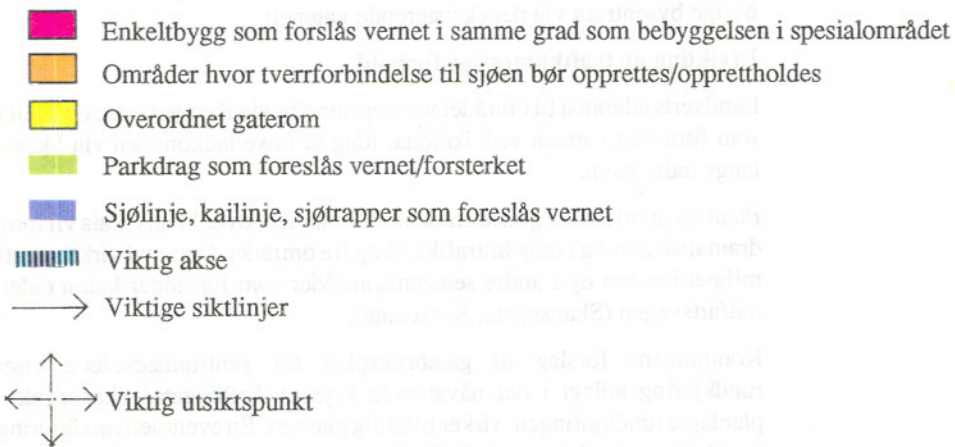
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling av området. Utviklingen her må ta sikte på å tilrettelegge for økt sjøkontakt, samtidig som det vil være viktig å gjenopprette kontakt med det øvrige bysentrum via det eksisterende gatenett.

Utvikling av trafikkmessige forhold.

Landverts adkomst til området var opprinnelig via Kongensgate og Tollbugata som førte inn i sonen ved Tollbua. Idag er hovedadkomsten via Skansegata langs indre havn.

Planlagt utvidelse av godstrafikk med containere over Skansekaia vil føre til en dramatisk økning i tung biltrafikk til og fra området. Dette vil virke negativt på miljøet i sonen og i andre sentrumsområder som forbinder kaiområdet med innfartsvegen (Skansegata, Korsegata).

Kommunens forslag til gatebruksplan for sentrumsarealene viser en rundkjøring anlagt i det nåværende krysset Tollbugata/ Skansegata. Den planlagte rundkjøringen virker tilfeldig plassert. En eventuell rundkjøring må inngå som en del av en helhetlig oppgradering av området der også byformmessige og antikvariske krav ivaretas.



3 A - SJØFRONTEN NORD

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Nybygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse langs Sorenskriver Bullsgate bør understreke områdets etablerte sjøkontakt/ sjøfront, og fornye og forsterke denne.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som medvirker til dannelse av definerte uterom med tilknytning til eksisterende gatestruktur (Sorenskriver Bullsgate, Tollbugata). Det bør utarbeides detaljplaner for avslutning av Kongensgate og Skansegata mot nord.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Bygningsmiljø.

Utbygging mot nord (Skansekaia nord, S.Bullsgt) bør i utforming og uttrykk understreke områdets maritime tilknytning.

Bevaring.

Trehusbebyggelsen på Skansekaia sør bør vernes i sin opprinnelige form.

Storgatestein på Skansekaia sør bør bevares og danne utgangspunkt for gatebelegning i området.

Trafikksystem.

Nytt trafikkmønster for betjening av kaiområdet bør ikke anlegges på en slik måte at det eksisterende bygningsmiljø forringes.

BYLANDSKAPET

Den opprinnelige strandlinjen mot syd var variert, med vikar (ved Hellen, Korsen, Kipervika og Buholmsundet), holmer (Buholmen) og nes (Storneset). Utfyllinger i sjøen har fra tidlig av ført til gradvis forandring av denne sjølinjen, slik at arealet som ligger innenfor sonen, med unntak av Buholmen og Storneset, er arealer som er oppstått som en følge av planlagte forandringer.

Kaianleggene mot vest (Prestebrygga/Storneskaia) og øst (Meierikaia) har bebyggelse uten noen definert bygningsstruktur.

Bylandskapsmessig oppleves sonen som et fysisk skille mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen i tilstøtende soner. Den eldre del av denne bebyggelsen dannet tidligere sjøfront mot Aspevågen.

Registreringene viser at det på Buholmen og i området ved Buholmsundet var forholdsvis tidlig byvekst. Bebyggelsen vokste frem som en følge av gode havneforhold i sundet. Selv om husene på Buholmen overlevde bybrannen, fant det etterhvert store forandringer ved utbyggingen av meieriet, og senere innfartsvegen. Slik har bygningsstrukturen nå få eller ingen røtter til den opprinnelige bebyggelsen. Buholmen er videre adskilt fra øvrig sentrumsbebyggelse ved innfartsvegens plassering i det tidligere Buholmsundet.

Sjøfronten domineres av de to kaianleggene (Prestebrygga/ Storneskaia og Meierikaia) samt nye veganlegg (Sjøgata og innfartsvegen). Gradvis er tidligere karakteristiske trekk visket bort. Sjøtrapper er forsvunnet (Korsen syd, Kiperviktorget, Buholmsundet), og skjermede fortøyningsplasser for båter er gjenbygget (Buholmsundet, Buholmvalen). Sjøfronten består nå dels av store kaier, dels av trafikkårer med kaifront eller steinfylling på utsiden.

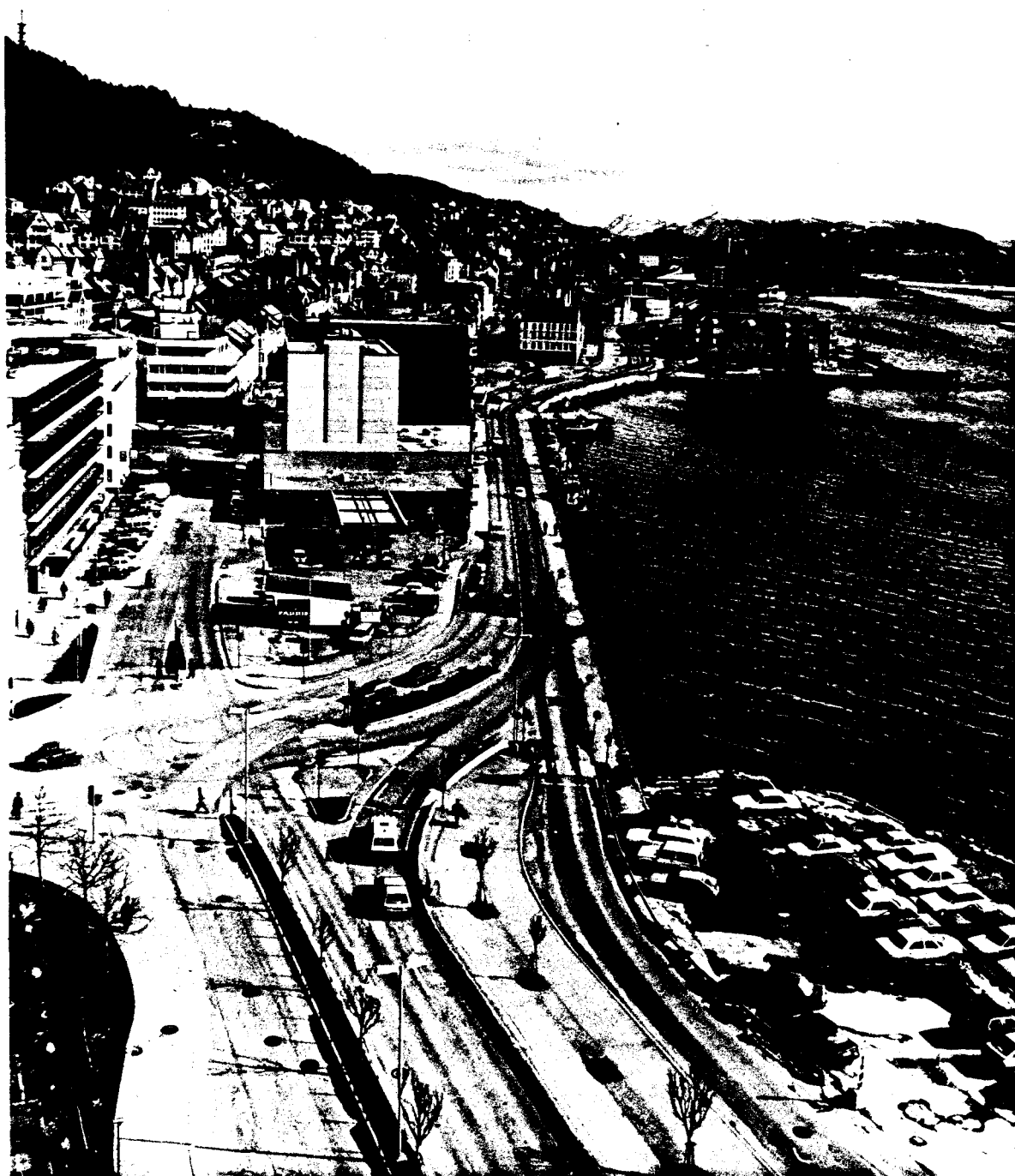
OFFENTLIGE ROM

På grunn av at delområdet har lite av sammenhengende bebyggelse, finnes her ingen klart definerte uterom. De tilstøtende områdene har imidlertid viktige byrom som grenser mot dette området og oppleves herfra. Det viktigste av disse er Brosundet, byens overordnede byrom. Atkomsten til Brosundet fra syd skjærer seg gjennom området, og gir delområdet en ellers manglende forbindelse med resten av byen. Via denne forbindelsen nås det overordnede byrommet både visuelt og fysisk. Kiperviktorget er det andre klart definerte og viktige byrommet som oppleves fra området. Delområdet påvirkes lokalt av begge disse byrommene. Det tredje uterommet som grenser opp mot området er Rådhusplassen.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området finner en på de to kaioområdene. På Prestebrygga/Storneskaia er kaibebyggelsen av nyere dato. Til tross for at bebyggelsen på Buholmen er gruppert likt den tidligere bygningsstrukturen, så har de store forandringene forbundet med meieri- og vegbygging ført til at den eksisterende bygningsmassen har få eller ingen røtter verken til den opprinnelige bebyggelsen her, eller til den øvrige by-bebyggelsen.

Forøvrig preges delområdet av de nyere bygninger som ligger opp mot områdegrensen (Rådhuset, forretningsbygg langs Sjøgata). Ved sitt volum og skala har disse introdusert en ny «grammatikk», og virker negativt dominerende på sjøfronten syd.



Sjøgata/innfartsvegen

UTVIKLING/BEVARING

Betrakter en «sjøfronten sør» slik den ligger idag kan en konstatere at Sjøgata/innfartsvegen ligger som et stengsel mellom den historiske bebyggelsesstrukturen og Aspevågen.

Størsteparten av delområdet er i sentrumsplanen regulert til havne- og trafikkareal. Dagens miljø forteller historien om den markerte overgangen fra sjø- til landtrafikk, noe som nå også setter sitt klare preg på resten av sentrumsområdet i Ålesund.

Bebyggelsen består med få unntak av lager, industri og kaibebyggelse fra etterkrigstiden. På grunn av vegfunksjonen i retning øst/ vest har delområdet ingen klar henvendelse verken mot sjølinjen eller mot de øvrige delene av byen. Isolert sett har området ingen kvaliteter utover de rent funksjonelle, og har liten sammenheng med bystrukturen forøvrig. Områdets verdi består først og fremst i det potensiale det representerer for videre utvikling av sentrumsområdet i Ålesund. Det vil være naturlig og nødvendig at en slik utvikling tar utgangspunkt i de kvaliteter som gikk tapt ved anleggelsen av den nye sjøfronten langs byens sørfront. Disse kvalitetene kan gjenskapes som følger:

Gjenopprettelse av sjøkontakt.

Teoretisk kan dette skje på to måter:

- i. Strandlinjen «trekkes tilbake» til den historiske bystrukturen.
- ii. Ny aktivitet etablerer en ny sjøfront langs innfartsvegens sydside.

Gjenopprettelsen av sjøkontakten bør involvere bruk historiske elementer som sjøtrapper, brygger, fortøynings- og ilandstigningsmuligheter for mindre båter osv.

Gjenopprettelse av sammenheng med overordnet landskapsrom.

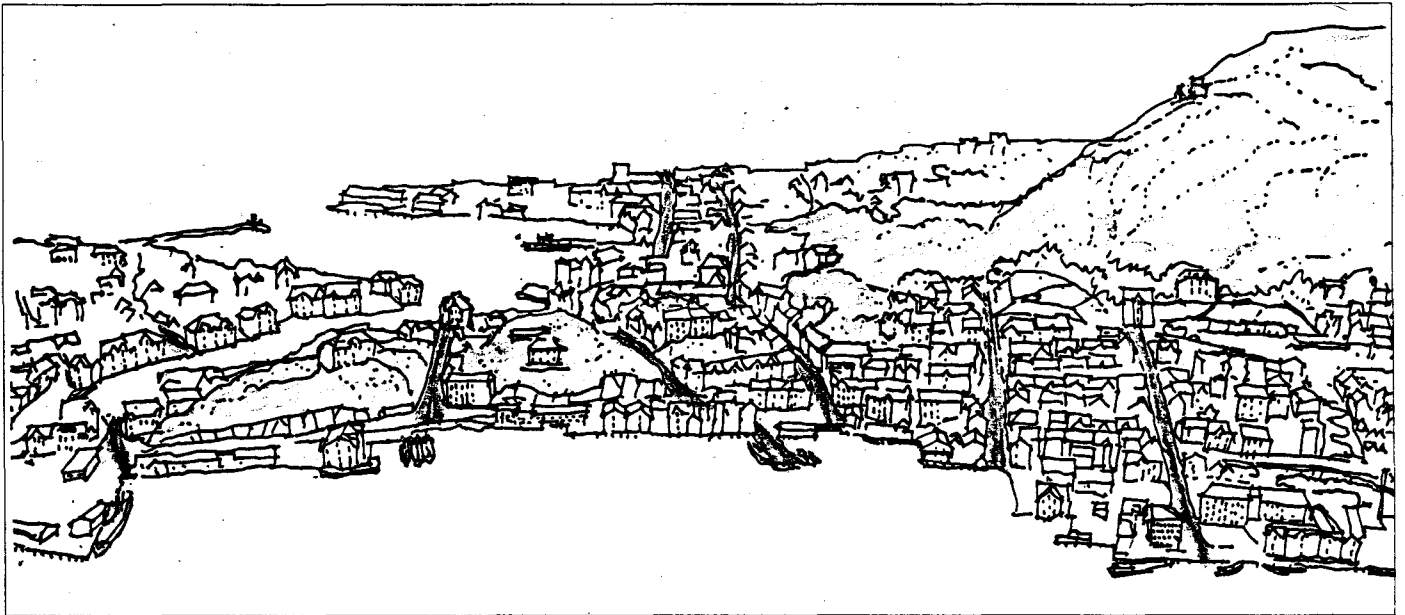
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

I sentrumsplanen er regulert ny veg vestover med ny bro over Brosundet sør. Forlengelse av innfartsvegen på denne måten vil redusere den eksisterende kontakten med det overordnede byrommet, og videre gjøre det vanskelig å oppfylle behovet for å styrke denne kontakten. Ny vegforbindelse vestover i hht. sentrumsplanen bør derfor revurderes.

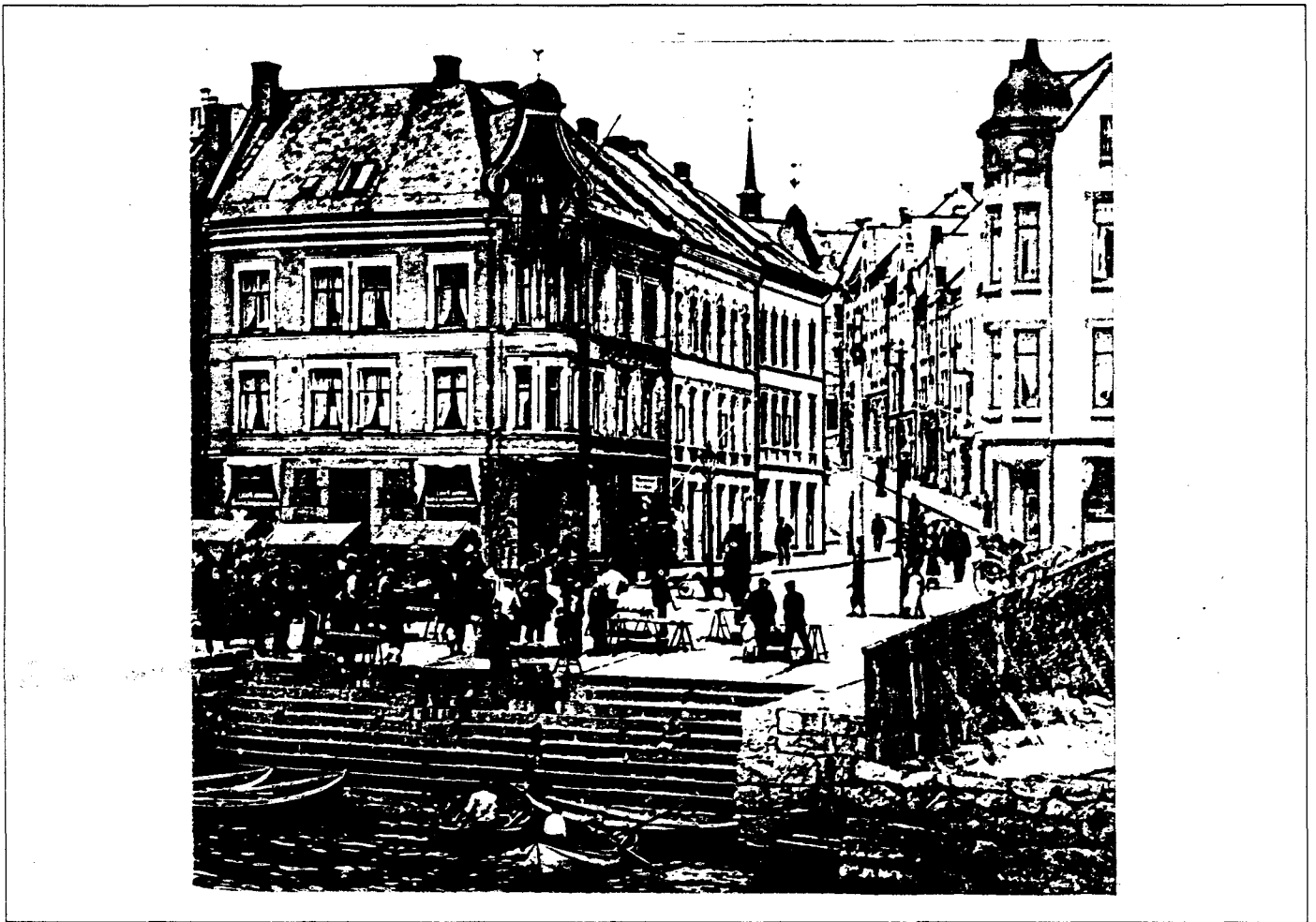
Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

Det etableres et bygnings- og trafikkmønster som binder området tettere sammen (fysisk og visuelt) med den eksisterende bystrukturen. Denne sammenbindingen bør skje i tidligere knutepunkter som Prestegata, Brosundet, Korsegata, Kiperviktorget og Buholmgata.

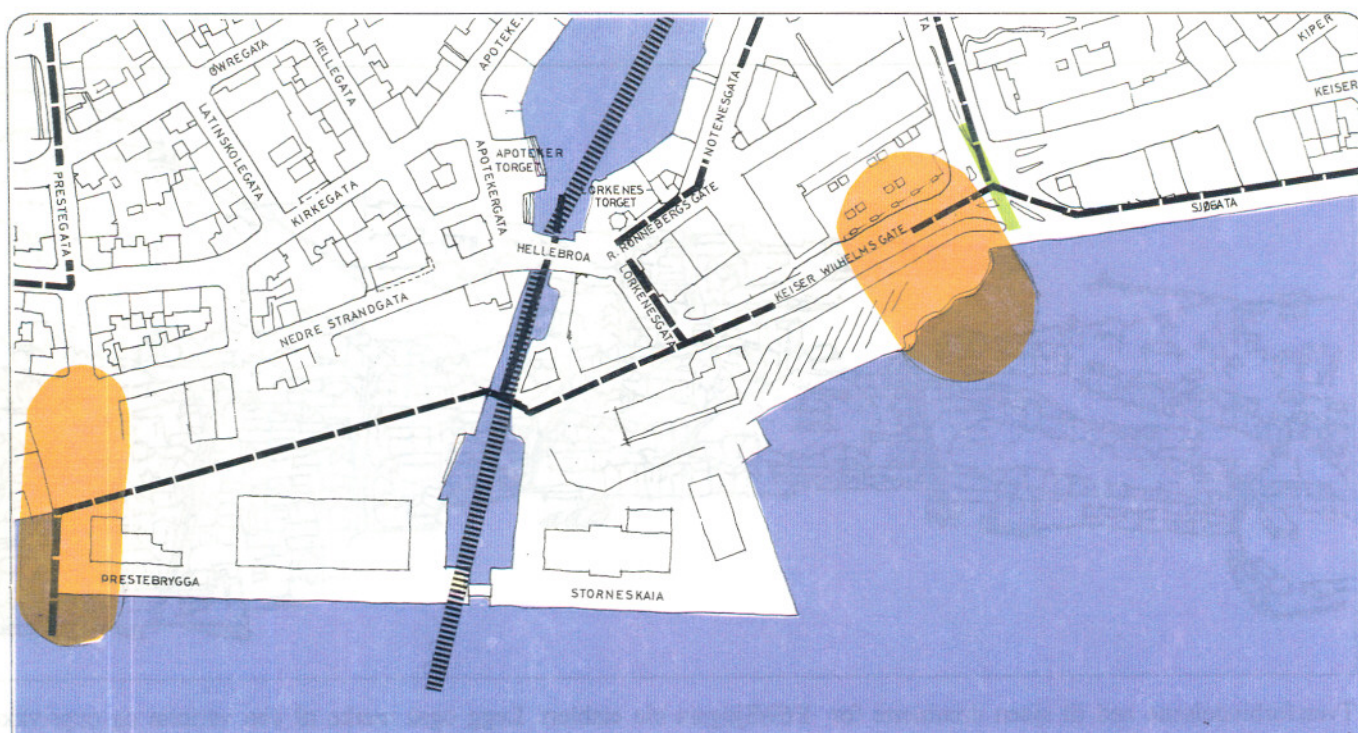
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



Tverrforbindelsene ned til sjøen dominerte før E69/Sjøgata ble etablert. Legg også merke til den varierte og oppstykkede bebyggelsen langs sjøen.



Sjøtrapp ved Kiperviktorget. Bilde tatt ca. 1910.



 Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

 Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

 Overordnet gaterom

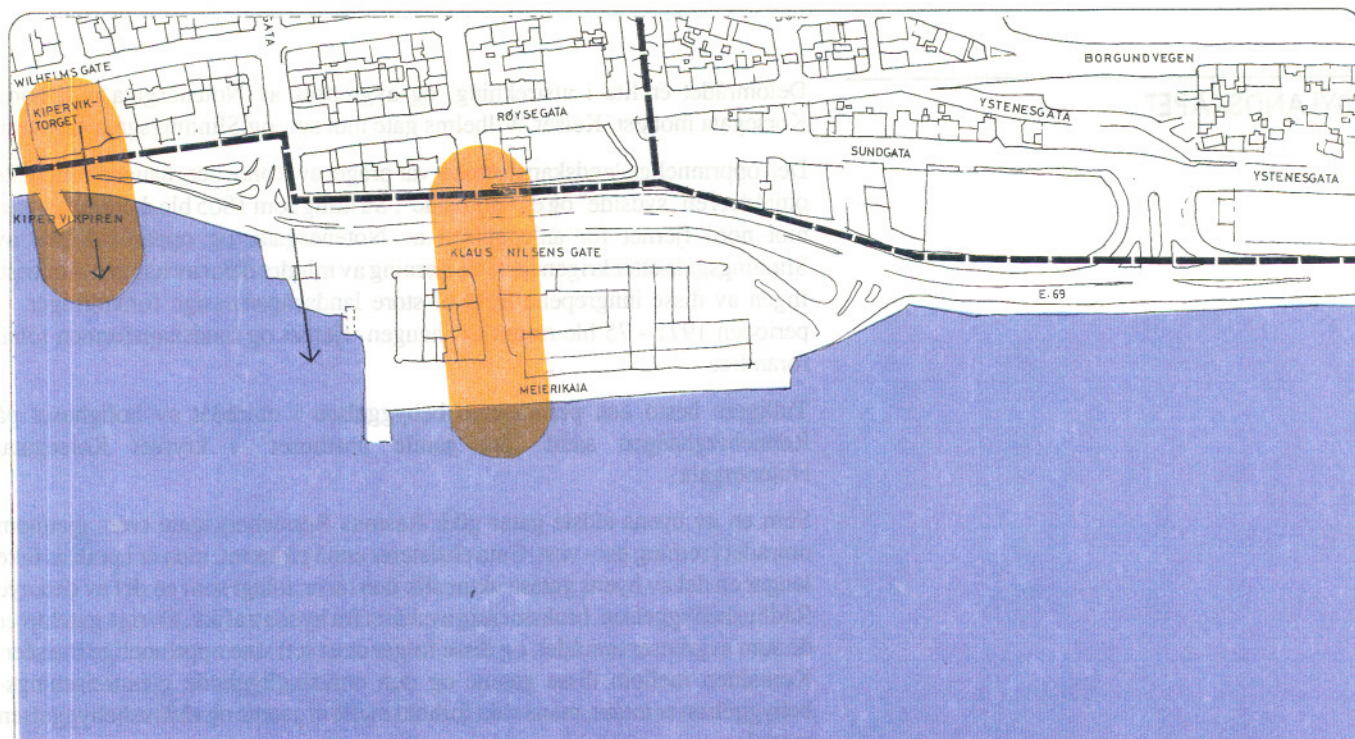
 Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

 Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

 Viktig akse

 Viktige siktlinjer

 Viktig utsiktspunkt



3 B - SJØFRONTEN SØR

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Ny bebyggelse bør understreke aksen/landskapsrommet gjennom Brosundet ved å danne en enhetlig fasadevegg på begge sider av sundet.

En eventuell kryssing av Brosundet med ny vegtrasé sør for Hellebroa som vist på gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum, bør revurderes, eventuelt lagt i tunnel under sundet.

Offentlige rom

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som danner definerte og attraktive uterom. Disse bør knyttes sammen med tilstøtende gater i omkringliggende områder f. eks. Prestegata, Korsegata og Buholmgata.

Nye prosjekter som omfatter området bør forsterke og/eller underordne seg det overordnede gaterom i omkringliggende områder, f.eks. Kiperviktorget og Korsegata.

Akser vist på registreringskart skal forsterkes/bevares.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Større utbyggingsprosjekter bør ta stilling til områdets forhold til omkringliggende grøntstruktur. Forlenging av eksisterende "grøntakser" i f. eks. Buholmgata og Rådstugata bør vurderes.

Bygningsmiljø

Ny bebyggelse langs begge sider av Brosundet skal gis en utforming og uttrykk som viser sammenheng og tilhørighet med eksisterende sjøhusbebyggelse langs indre havn.

Utvikling

Utforming av ny sjøfront og bebyggelse bør gis en utforming og detaljering som viser positiv sammenheng med den historiske sjøfronten langs byens sørside.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

BYLANDSKAPET

Delområdet er lite i utstrekning, og avgrenses av Notenesgata mot nord, Korsegata mot øst, Keiser Wilhelms gate mot sør, og Slinningsgata mot vest.

Den opprinnelige landskapsformen var preget av Rønnebergshaugen som delte området i en "sydside" og en "nordside". Så tidlig som 1865 ble deler av haugen mot nord fjernet for anleggelsen av Notenesgata, og opparbeidelsen av Slinningsgata etter krigen førte til fjerning av mindre deler av haugen mot vest. Ingen av disse inngrepene førte til store landskapsmessige forandringer. I perioden 1971 - 75 ble resten av haugen fjernet og landskapsformen totalt forandret.

Tidligere besto den permanente bebyggelsen i området av bolighuset på Rønnebergshaugen samt "det gamle posthuset" i krysset Korsegata/Notenesgata.

Som en av byens eldste gater gikk Rasmus Rønnebergsgate tvers gjennom området i retning øst - vest. Gata eksisterer ennå på kartet, men er i praksis ikke lenger en del av byens gatestruktur slik den nå er anlagt som en del av den nye Rådhusbebyggelsen, bruksmessig avskåret fra byens trafikk. Øvrige gateløp er de som avgrenser området, og disse følger stort sett sine opprinnelige trasséer. Kontakten mellom disse gatene og den omkringliggende gjennomreisningsbebyggelsen er intakt, mens slikt forhold mellom gatene og rådhusbebyggelsen mangler.

Delområdet har ingen sjøfront, men er visuelt knyttet til sjøen både mot nord og sør.

OFFENTLIGE ROM

Hovedgatene som betjener delområdet er Keiser Wilhelmsgate og Notenesgata. I de deler av disse gatene som ligger opp mot området finner en ikke tette fasaderekker ut mot gaten, og gateløpene oppleves derfor ikke som definerte uterom.

Rådhusplassen som er visuelt skjermet mot nord og vest er planlagt som et definert byrom. På grunn av volum og skala av bygningsmassen rundt plassen, samt manglende plassdefinisjon mot sør og øst, fungerer uterommet ikke som forutsatt. Plassen nord for Rådhuset fungerer som midlertidig parkeringsplass, og oppleves også slik til tross for "vennligere" volum av de omkringliggende bygninger.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området består idag i sin helhet av bygninger oppført i nyere tid: Bankbygget i Notenesgata 2, og Ålesund Rådhus som ble ferdigstilt i 1980.

UTVIKLING

Ved fjerningen av Rønneberghaugen er områdets opprinnelige landskapsform forsvunnet. Den tidligste av den nåværende bebyggelsen ble anlagt mot Notenesgata og innordner seg til en viss grad den eksisterende gatestruktur. Rådhuskomplekset som totalt dominerer innenfor sonen, og også sterkt påvirker omkringliggende områder, fremstår imidlertid som et fremmedelement i byformen.

Sonens fremtidige utvikling er planlagt mot nord, på nåværende parkeringsplass, hvor sentrumsplanen viser areal for kulturhus. Det vil være av overordnet viktighet at utviklingen her styres på en slik måte at området blir tilført kvaliteter som mangler idag:

Kontakt med omkringliggende bystruktur.

Fysisk tilknytning til omkringliggende gate- og bygningsstruktur, med vekt på adklomstforhold.

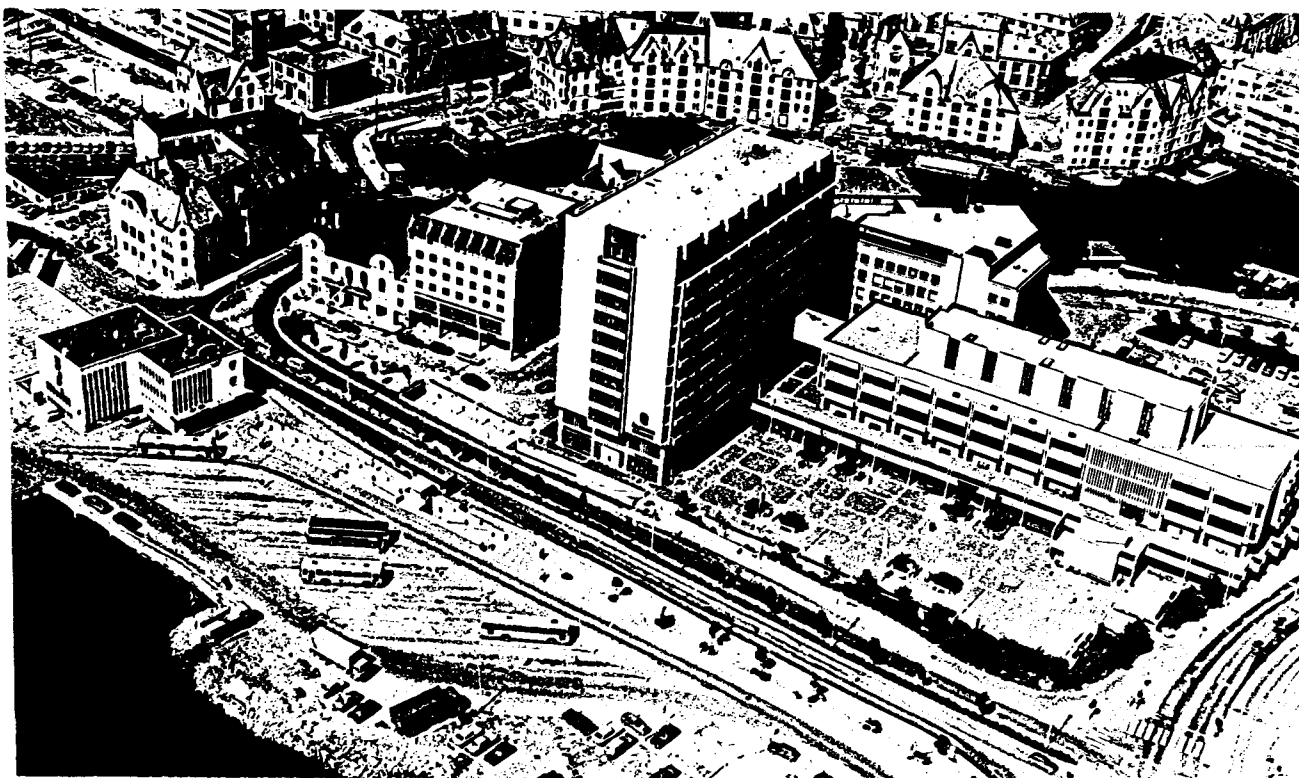
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Visuelt bindeledd mellom Rådhusbebyggelsen og den nærliggende øvrige sentrumsbebyggelse

Opprettelse av en bygningsstruktur med røtter i den øvrige sentrumsbebyggelsen.

Respekt for etablert bygningsstruktur.

Volum og utforming med utgangspunkt i den tradisjonelle kvartalsstruktur i bysentrum.





Enkeltskygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

4 - RÅDHUSOMRÅDET

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Byggeprosjekter innenfor sonen bør etablere ny sammenheng med omkringliggende soner og bebyggelse.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bygningsmønster som sammen med bygningsmassen i de omkringliggende områder danner definerte uterom.

Nye prosjekter/ bygninger bør orientere seg mot de omkringliggende overordnede gaterom - Notenesgata og Korsegata - og bidra til å forsterke disse.

Forbindelsen med grøntdraget østover til Grimmerhaugen (Rasmus Rønnebergsgate) bør gjenopprettes.

Siktlinje vist på registreringskart skal holdes åpen.

Ved en eventuell endret bruk av arealet nord for Notenesgata bør det legges til rette for offentlig ferdsel langs sjøsida mot Brosundet.

Bygningsmiljø.

Nybygg bør tilpasses den etablerte sentrumsbebyggelsen i omkringliggende områder med hensyn til:

Volum

Skala

Formspråk

Ved utbygging av "kulturhustomta" bør det stilles strenge krav til dokumentasjon av volummessige forhold

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND

Planforslaget sammenfatter hovedintensjonene i byformingsplanen og består av plankart i målestokk 1:3000, datert 26.4.92, med tilhørende planbestemmelser.

Plankartet gir opplysninger om:

Vernestatus:

- * Bygninger som er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (9. juni 1978 Nr. 50).
- * Kulturhistorisk verdifull bebyggelse - spesialområde i følge Sentrumsplanen, (§18). (jfr. Pbl. §25 pkt. 6)
- * Enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet.
- * Sjølinje som foreslås vernet.

Gradering av uterom, akser og grøntdrag.

- * Det overordnede byrom.
- * Overordnet gaterom.
- * Viktige akser.
- * Parkdrag som foreslås vernet/forsterket.

Avgrensning av planens soner;

Planområdet er inndelt i 6 soner. Disse er videre delt inn i tre hoved-kategorier:

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets positive karaktertrekk best ivaretas ved bevaring og forsterking av eksisterende bystruktur og bygningsform. Dette gjelder sonene Murbebyggelsen Aspøya (1A), Murbebyggelsen Nørvøya (1B) og Trehusbebyggelsen Moloveien (2).

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets karaktertrekk best ivaretas gjennom en bevisst byformingsprosess som tar sikte på reparasjon/fornyning av områdets bystruktur og bygningsform. Dette gjelder områdene Sjøfronten sør (3B), Sjøfronten nord (3A) og Rådhusområdet (4).

Ikke-enhetlige (sammensatte) områder uten en klar indre sammenheng med hensyn til bystruktur og bygningsform. Dette gjelder de delene av planområdet som ikke har områdebetegnelse. Utgangspunktet for utvikling av disse områdene kan f. eks. være sammenknytting med omkringliggende områder eller etablering av en egen indre bystruktur.

Til planen gitt planbestemmelser og retningslinjer;

Planbestemmelsene (1-7) beskriver planens tilknytning til gjeldende Reguleringsplan for Ålesund Sentrum og planens fremtidige binding til Kommunedelsplanen. Videre knyttes det bestemmelser til plankartets opplysninger om vernestatus og byromshierarki og til planens retningslinjer.

Retningslinjene er gitt som en oppsummering på analysen av de enkelte sonene og av planens temadel. Retningslinjene danner grunnlaget for planforslaget og det legges derfor opp til at prosjektdiskusjoner må ta utgangspunkt i disse konklusjonene.

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM

BESTEMMELSE 1 - PLANKART OG BINDING TIL SENTRUMS-PLANEN

Verne- og Byformingsplanen er vist på plankart datert 11.02.1992. Planområdet er sammenfallende med området vist på Reguleringsplan for Ålesund Sentrum datert 12.11.83. Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum gjennom politisk behandling og godkjenning i Bystyre/Formannsskap.

BESTEMMELSE 2 - BYLANDSKAPET

Karakteristiske landskapstrekk ved bylandskapet i Ålesund sentrum skal fremheves, ikke svekkes av ny bebyggelse og veianlegg. «Det overordnede byrom» vist på plankart 01 skal opprettholde sin åpne karakter.

Akser og utsiktlinjer vist på plankart 01 skal bevares og forsterkes.

BESTEMMELSE 3 - OFFENTLIGE ROM

Byens overordnede gaterom vist på plankart 01 skal forsterkes og sammenbindes ved bevisst bruk av materialer (belegg) og visuelle elementer (belysning, beplantning ol.).

BESTEMMELSE 4 - BEVARING

Registreringene vist på plankart 01 skal være retningsgivende for videre forvaltning og planlegging av området.

BESTEMMELSE 5 - BYGGESAKSBEHANDLING

Verne- og byformingsplanens bestemmelser og retningslinjer bør være retningsgivende for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Prosjekter som klart bryter med verne- og byformingsplanens bestemmelser og anbefalinger bør forelegges antikvariske myndigheter og HBR til uttalelse før endelig behandling finner sted.

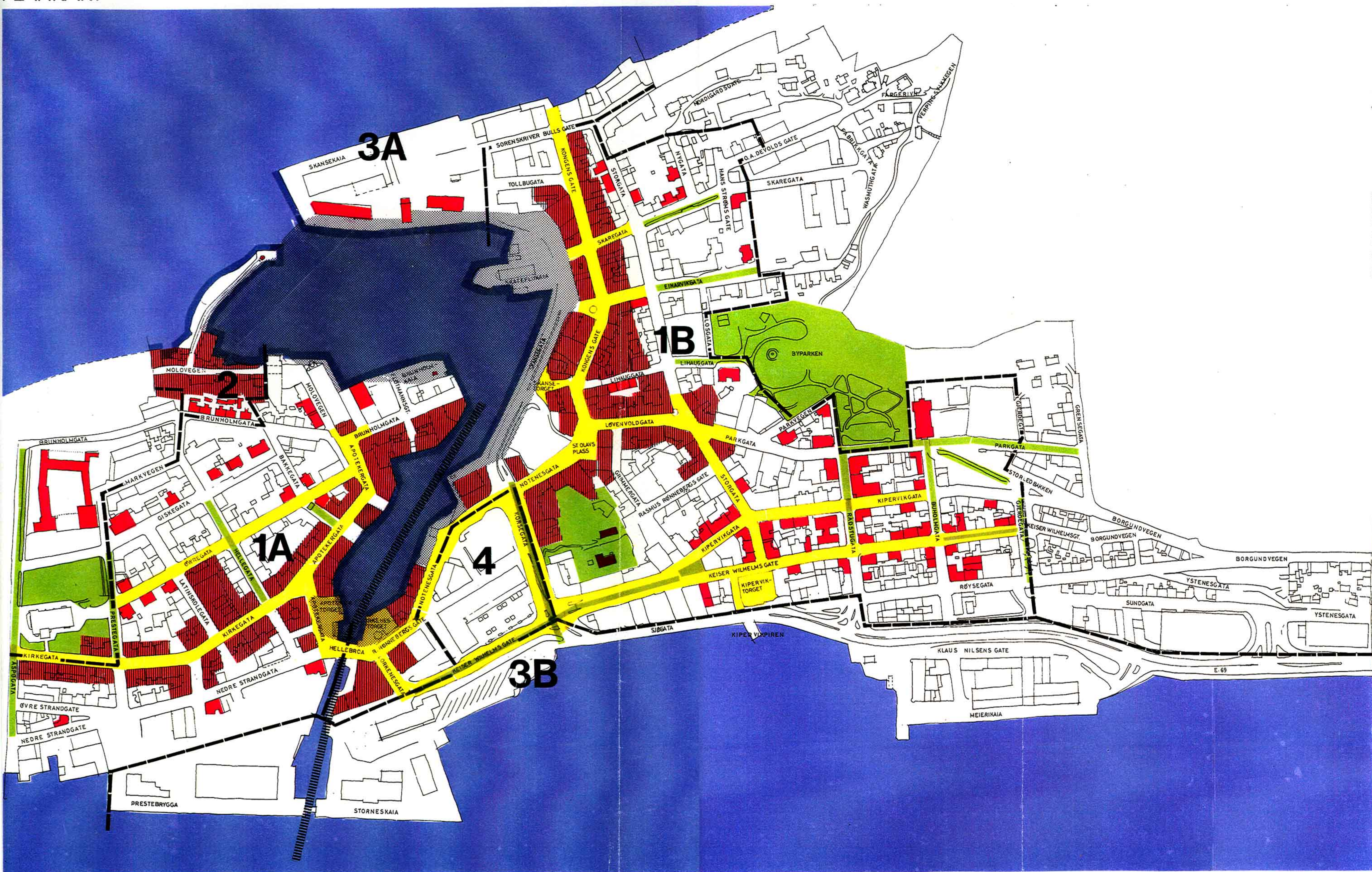
Bygningsmyndighetene bør i slike tilfeller stille strenge krav til prosjektdokumentasjon også i forhold til verne- og byformingsplanens konklusjoner.

BESTEMMELSE 6 - RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

Ved rullering av eksisterende planer som gjelder for planområdet, f.eks. reguleringsplaner eller kommunedelsplaner, bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

BESTEMMELSE 7- DETALJPLANER

Ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet, f.eks. verneplaner, formingsrettleidere ol., bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.



-  "Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen
-  Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

-  Overordnet byrom
 Overordnet gaterom

- Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
 Sjølinje som foreslås vernet
 Viktig akse

Målestokk 1 : 3000

Dato 27. 04. 1992

REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM

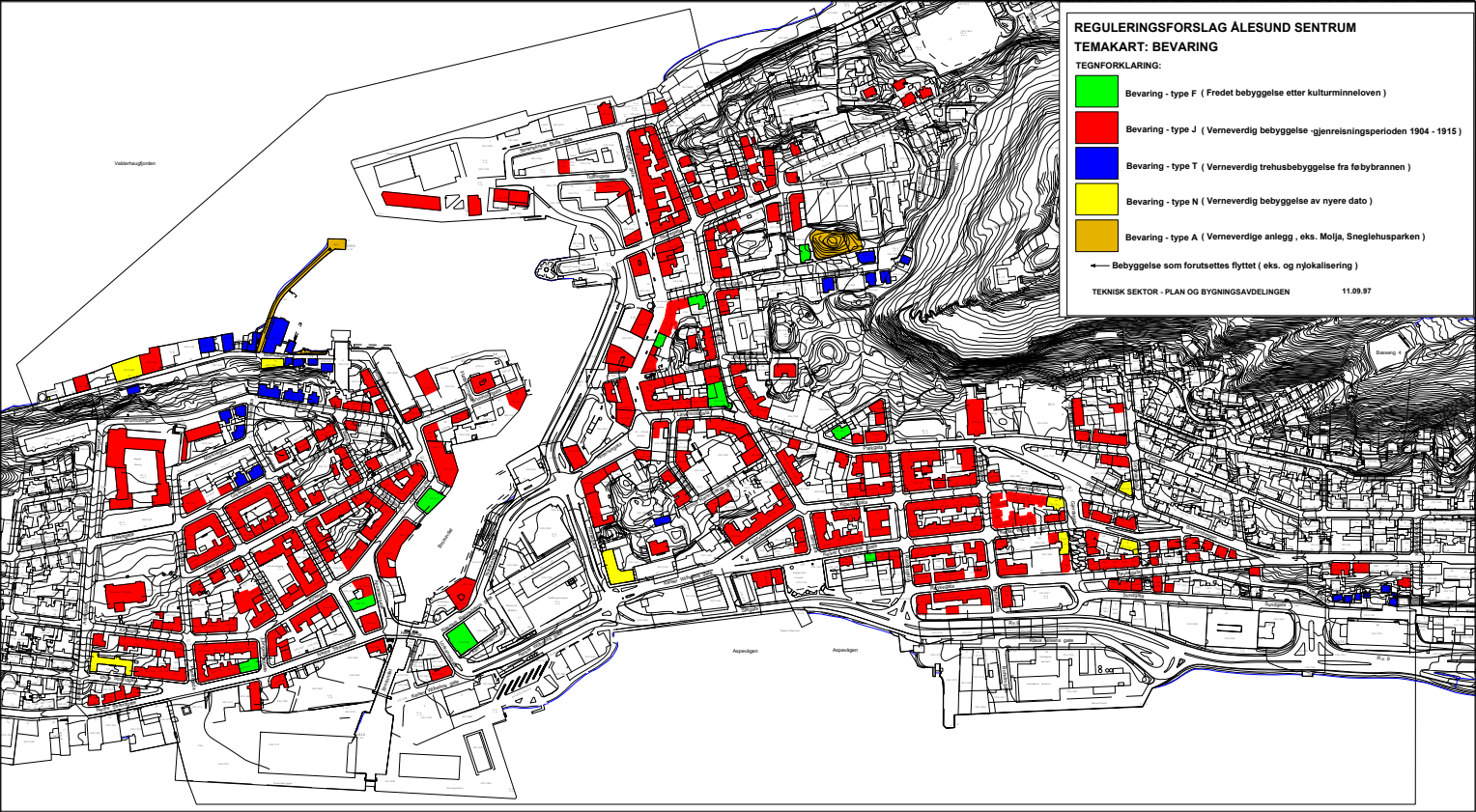
TEMAKART: BEVARING

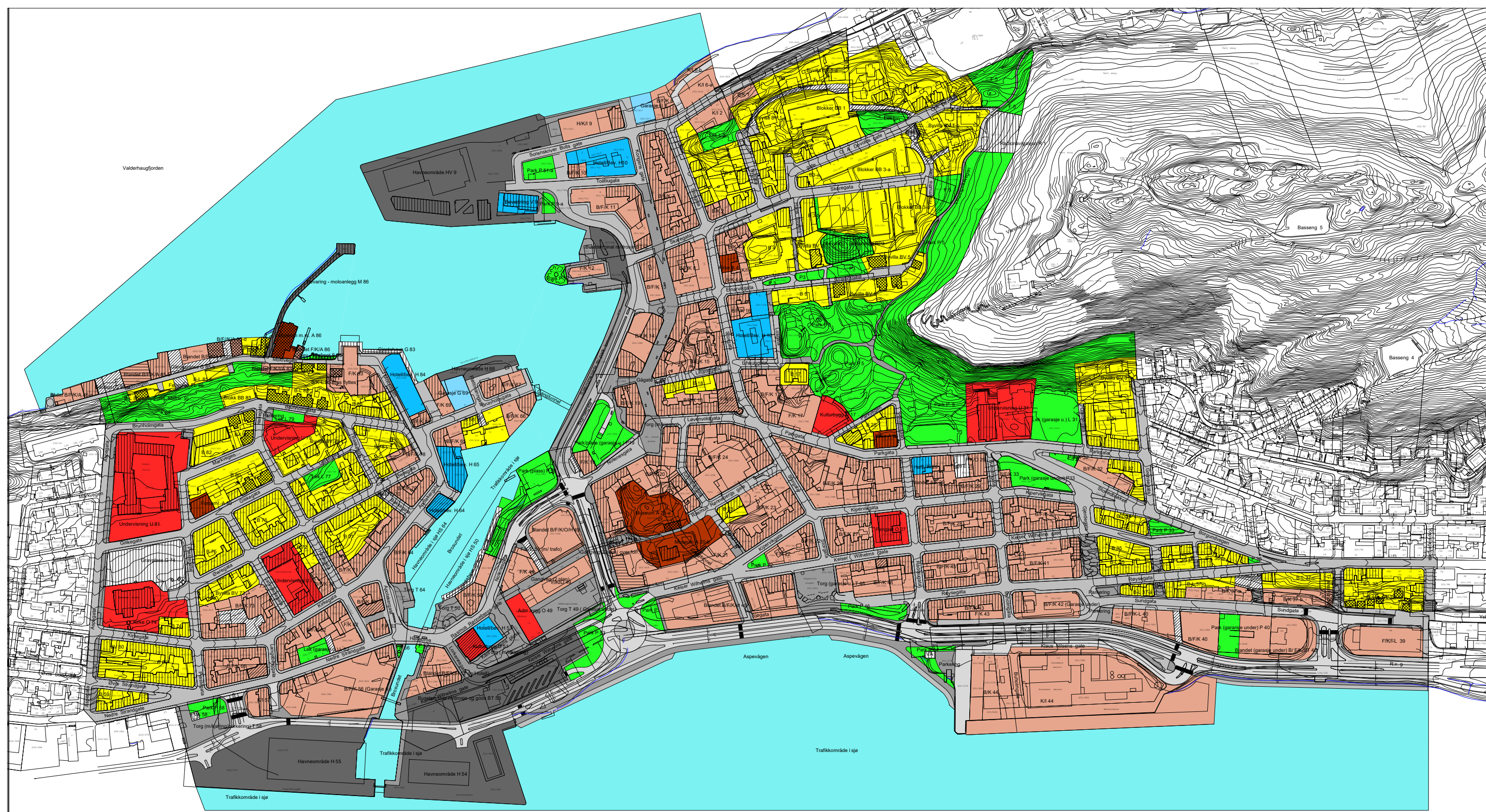
TEGNFORKLARING:

-  Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
-  Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
-  Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen)
-  Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
-  Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
-  Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)

TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSDELINGEN

11.09.97





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1 Generelt
- § 2 Fellesbestemmelser
- § 3 Parkering, avkjørsler mv.
- § 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
- § 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
- § 6 Byvilla, område BV
- § 7 Blokkbebyggelse, område BB
- § 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
- § 9 Forretning/kontor F/K
- § 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
- § 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
- § 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
- § 13 Offentlige bygninger
- § 14 Hotell og bevertningssteder
- § 15 Særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
- § 16 Trafikkområder
- § 17 Parkering
- § 18 Havn
- § 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

- § 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
- § 21 Trehus fra før bybrannen
- § 22 Nyere bygninger, vern
- § 23 Bevaring av anlegg, vern
- § 24 Fredede bygninger
- § 25 Skiltbestemmelser
- § 26 Gravlund
- § 27 Transformatoriosk, radiolinjeterminal
- § 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
- § 29 Regulert sjøområde
- § 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelsentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.
3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.
4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.
- B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler - Boliger, områder for boligkvartaler lav - Boliger, byvilla - Boliger, blokkbebyggelse - Bolig/forretning - Bolig/forretning/kontor - Bolig/kontor - Forretning/kontor - Forretning/kontor/industri - Forretning/kontor/offentlige formål - Kontor/industri - Forretning/kontor/bensinstasjon - Andre blandede formål - Offentlig formål (spesifisert) - Allmennyttige formål - Hotell og bevertningssteder - Bevertningssteder	- B - BL - BV - BB - B/F - B/F/K - B/K - F/K - F/K/I - F/K/O - K/I - K/K/ST - O - A - H
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler - Gate med fortau - Annen veggrunn - Gangveg - Gågate - Torg - Parkeringsplass - Kollektivanlegg - Bussterminal - Bussholdeplass - Havneområde - Trafikkområde i sjø - Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert) - Park - Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	

5. Spesialområder
- Gravplass
 - VA-anlegg
 - Anlegg for radionavigasjon
 - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
- Gjenreisningshus
 - Trehus før bybrannen
 - Nyere bygninger
 - Fredede bygninger
 - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.
- E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.
- F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10. april 1986 for områdene innenfor denne planens begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjenne mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.

Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.

I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

- D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil). Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggende kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.
- E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.
- F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flater partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.
- G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.
- H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.
- I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

- J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.
- K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.
- L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorbokser, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.
- M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.
- N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
- O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.
- P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.
- Q. Eksisterende trealléer og markante enkeltrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.
- R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

- A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

- A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:
- B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.
- C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.
- D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggeplaner og byggehøyder.
- E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.
- F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

- A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:
- BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.
- C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.
- D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

- A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.
- B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:
- BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.
- C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftens bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnyttning skal være maksimum BYA 35 %.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

- A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.
- B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggeplaner på planen.
- C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyder. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

- A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.
- B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

- C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

- A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.
- B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.
- C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

- A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.
- B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.
- C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

- A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

- A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.
- B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

- C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

- A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.
- B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmenntilleggsformål.

- A. I området tillates oppført bygg for særskilt angitte allmenntilleggsformål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

- A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.
- B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.
- C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorbokser og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.
- D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.
- E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

- A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:
- 6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.
- B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.
- C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

- A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling
- B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

- A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).
- B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notneshgata/St. Olavs plass og Brosundet.
- C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.
- D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.
- E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjenning.
- F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

- A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden. Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene. Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.
- B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret. Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.
- C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.
- D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.
- E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.
- F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Ålesund Museum til uttalelse.
- G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

- H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.
- I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.
- J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

- A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.
- B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.
- C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originalt bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.
- D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.
- E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.
- F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.
- G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.
- H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

- A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.
- B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..
- C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

- A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

- A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.
- B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.
- C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

- E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m².
- F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesims er tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - Løsfotoreklame
 - Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
 - Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K. Flag, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P. Spesialdesignet skiltstøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

- A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

- A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.
- B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

- A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

- A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.
- B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
 - Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
 - Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.
- C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter.
- D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.
- E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnelen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

- A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.
- B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstilling av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.



Stadfestet den 17. mars 2000
Etter fullmakt

Karin Lise Melby

VERDISYN: "HVORFOR VERNE"?

Hvorfor er det viktig å verne om et bymiljø som Ålesund? Det hele bunner i et verdisyn: Et kulturminne eller en gruppe av kulturminner representerer en eller flere verdier for et menneske. Disse verdiene oppstår/registreres både på opplevelsplan og som håndfaste, praktiske og materielle kvaliteter. De kan være knyttet til det historiske, eller til opplevelsen av nuet. Det kan derfor være nyttig å sette et skille mellom erindringsverdi og samtidsverdi.

ERINDRINGSVERDI

Alderdomsverdi

Et hus, en bygningsdel er viktig å ta vare på rett og slett fordi den er gammel. Gjennom slitasjemerker og spor etter «tidens tann» kan en se flere generasjoners bruk. Dette gir fysisk nærkontakt med historien. Derfor er gjenbruk av eksisterende bygningsdeler så viktig. En ny inngangsdør i gammel stil, men uten spor av bruk og slitasje, kan aldri gi den samme opplevelsen som den originale, gamle døra.

Historisk verdi

En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel på det siste. De gamle sjøhusene ved Naftadjupet forteller om fiske og fiskeforedling som næringsgrunnlag for byutviklingen langs sundet. Den historiefortellende kraft svekkes når man bygger om sjøhusene til boliger og hotell, og forsvinner helt når man river gamle sjøhus og bygger nye boliger i slags «sjøhusstil».



Arkitekturhistorisk verdi

Ålesund sentrum har sin store arkitekturhistoriske verdi knyttet til det faktum at gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1904 gav oss en uvanlig stor andel bygninger fra samme periode/stilart. Andre byer kan ha både vakrere og kanskje flere jugendbygninger, men Ålesund har hele gateløp, enhetlige rekker av jugendfasader. Disse husrekkene er interessante både fordi de er tegnet av kjente arkitekter og bygget av dyktige håndverkere. Ekthet er et viktig stikkord i en slik sammenheng. En «jugendparafrase» fra 1989 kan nok gi et inntrykk av hvordan jugendstilen så ut, men sier lite om hvilke materialer og teknikker som var viktige for datidens formspråk.

Jugendstilen er heller ikke bare en fasadestil. Jugendfasaden dekker ofte et interiør med autentiske detaljer og kvaliteter, der det er klar sammenheng mellom eksteriør og interiør. Fasadevern kombinert med fjerning av innvendige elementer og detaljer må derfor betegnes som et alvorlig overgrep mot en jugendbygning.

Symbolverdi

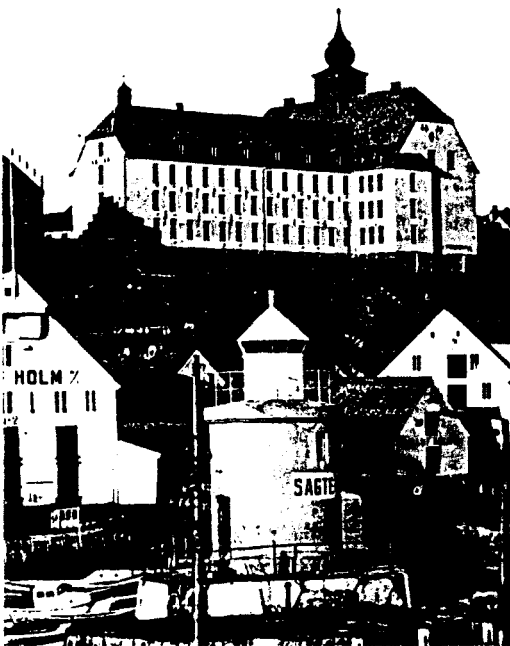
Enkelte bygninger representerer mer enn arkitekturhistorisk dokumentasjon. De kan også være symboler for samfunnets utvikling eller institusjoner.

«Aspøyskolen» har en

silhuett som symboliserer selve skolen og skolens autoritet og dermed bringer tankene tilbake til egen skolegang.

Emosjonell verdi

For folk flest er kanskje denne verdien både viktigst og mest forståelig. Den husveggen, det hjørnet, den gatelykta (i seg selv en ubetydelig detalj), som var en så viktig del av et minne fra barndom eller oppvekst, det vil vi gjerne se igjen. Hvis det viser seg at oppvekstmiljøet blir fullstendig forandret, vil mange oppleve det som et følbart tap.



SAMTIDSVERDI

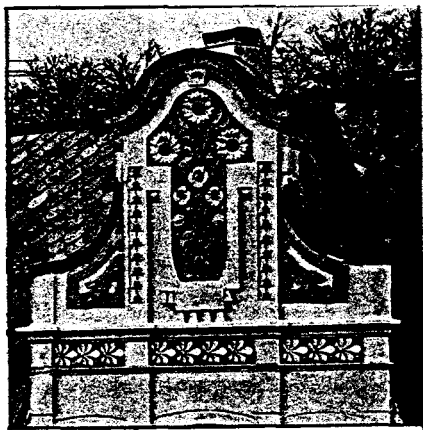
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

Bruksverdi

Bruksverdien til eldre hus knytter seg til den praktiske nytten en kan oppnå ved at husene eller gjøres brukbart. Det er viktig at en tar hensyn både til husets gitte form og til bygningens antikvariske verdier når nye bruksområder skal velges. Hardhendte ombygginger som ødelegger historiefortellende trekk og detaljer må unngås.

Økonomisk verdi

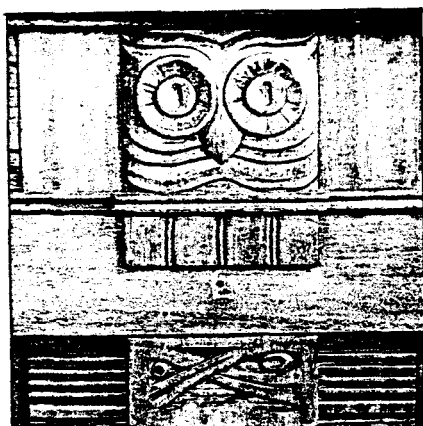
Eldre bygninger inneholder ofte materialer og bygningsdeler av høy kvalitet. Dette representerer en økonomisk ressurs som er lite påaktet. Kostbare utskiftninger av eldre bygningsdeler som både er brukbare og holdbare er dårlig økonomi og fører dessuten til utarming av de antikvariske kvaliteter.



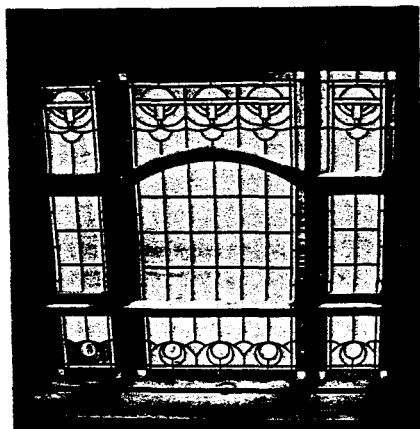
Estetisk verdi

Det mest iøynefallende ved jugendarkitekturens fasader er de elegante kurver og ornamentikken. Dessverre forstyrres harmonien ofte av huseierens manglende «blikk» for disse verdifulle detaljene. Fjerning av detaljer, utviskende eller uheldig fargevalg og upassende reklameskilt får alt for ofte lov til å ødelegge fasadenes særpreg.

Selv om enkelte bygninger i seg selv er ganske unnselige og anonyme, kan de ha svært stor verdi som deler av større bygningsmiljøer, f.eks. en husrekke. Dette finner en ofte ut først når det er for sent, og huset er revet. Derfor er det uhyre viktig å tenke på å vurdere, ikke bare det enkelte hus, men hele bygningsmiljøet i situasjoner hvor en kan bestemme over framtida.



Ålesundsarkitekturens karakter og egenart ligger i aller høyeste grad i elementer som overflatebehandling, detaljering og håndverkskvalitet. Den er derfor sært sårbar for bygningsmessige endringer som f.eks. vindusutskiftinger, fasadeoppussinger o.l. Det er svært viktig at de som går i gang med slike arbeider har forståelse for byggestilens egenart.



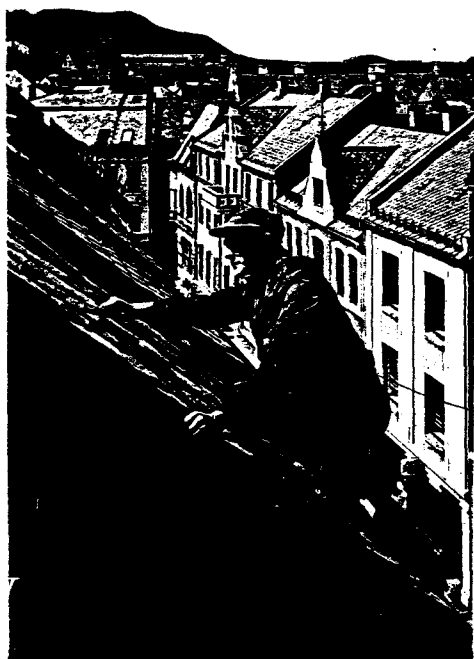
Konklusjon

Ålesundsarkitekturen representerer noe unikt og kvalitativt verdifullt. Byens gamle bebyggelse bidrar til å gi forankring i fortiden, og er av grunnleggende betydning både for lokal identitet og for nasjonal dokumentasjon av en interessant arkitekturhistorisk epoke.

Vernearbeidet mister imidlertid mye av meningen hvis det en skal ta vare på ikke er det opprinnelige og ekte. Bygningene og bygningsmiljøene må være mest mulig autentiske, historiske objekter. Da kan de fortelle oss noe viktig om byggeskikk, samfunnsforhold og om de estetiske idealer som var rådende da de ble bygget. Da representerer de både det gledelig gjensyn og de verdifulle kilder til ny kunnskap og vakre opplevelser.



ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER



Formålet med påfølgende anbefalinger for vern, pleie og istandsetting av bygninger i Murbyen fra 1907 er å gi huseiere, planleggere og håndverkere felles retningslinjer for pleie av det unike bygningsmiljøet i sentrum, som ivaretar særpreget i Ålesundsarkitekturen. Retningslinjene gjelder for hele den opprinnelige murbebyggelsen innenfor planområdet.

Målsettingen er å bevare både helheten, de verdifulle «originaldelene» og håndverksteknikkene.



Følgende begreper brukes mange ganger om hverandre og det er nødvendig med en klargjøring.

Restaurering:

Hel eller delvis tilbakeføring til tidligere tilstand.

Rehabilitering:

Istandsetting av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold, hvor målet også må være å bevare mest mulig av bygningens antikvariske verdi og arkitektoniske kvaliteter; dvs. gjenvinning av tapt anseelse.

Det vil for det meste være rehabilitering som blir valgt når en skal sette i stand bestående bygninger. Restaurering innebærer mange usikkerhets-momenter og upraktiske valg, og vil sjelden være det tiltaket en velger overfor en bygning som er i bruk i dag. Restaurering vil gjerne føre til at bygningen får en museal bruk etterpå.

TAK

Takform/type

I Sentrum er saltak med symmetrisk mønne den vanligste takformen. Takvinkelen varierer fra 34 grader - 45 grader. I takformen forekommer det arkoppbygg med saltak, og kobbhus med varierende utforming. De fleste hjørnebygningene er utstyrt med tårn i variert utforming.

Antikvariske retningslinjer

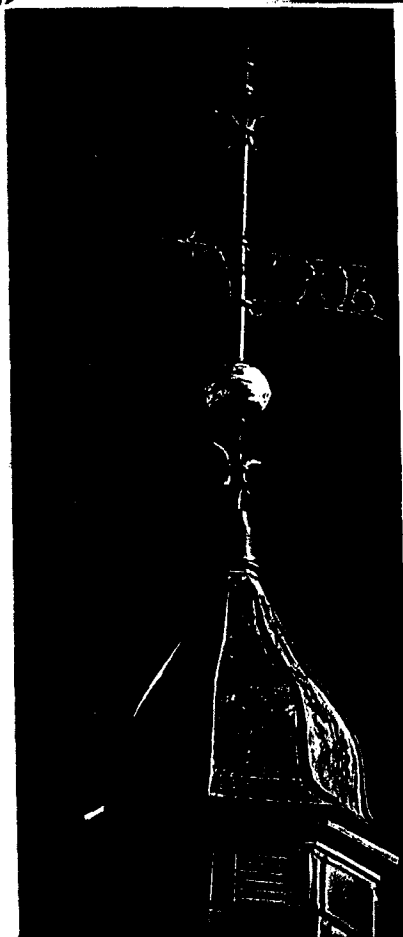
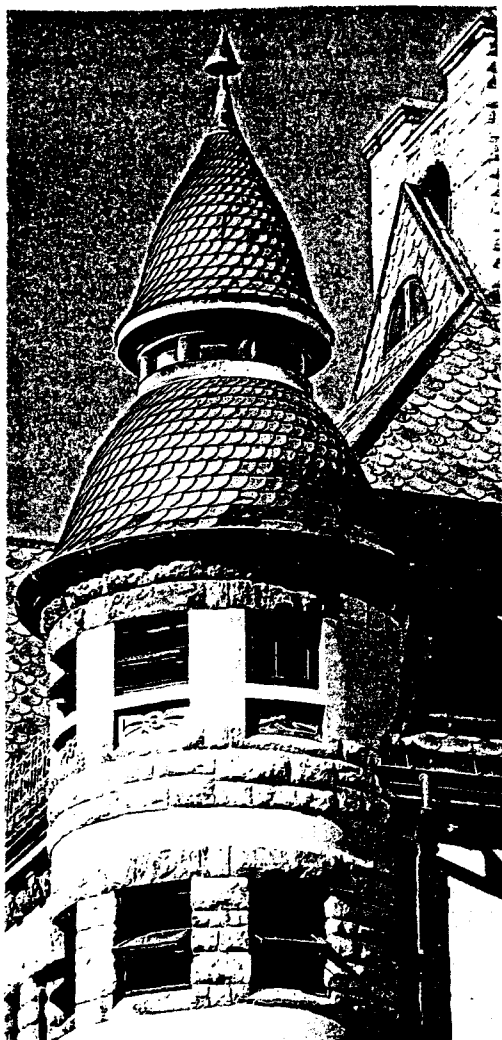
1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering, vedlikehold bør eksisterende takform beholdes.
2. Vinduer i takflater på loft kan tillates under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde.
3. Arker og kobbhus bør ha en form og størrelse av den type som finnes ellers i strøket.
4. Tårn bør beholdes/restaureres i sin opprinnelige form.
5. Piper bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper, da ubrukte piper forvitrer.
6. Takterrasser er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

Plassering av takterrasser må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men generelt vil man være restriktive til takterrasser mot gate.

De bør ligge tilbaketrukket fra gesims slik at nedskjæringen i forkant danner en brystning på minimum 90 cm. Gesimsen må ikke brytes. Tettingsdetaljer må utføres omhyggelig, og avløp for vann bør utføres som innvendig nedløp.





TAKTEKKING

Taktekkingstyper

På de gamle bygningene i Ålesund sentrum finner man følgende typer taktekkning:

- Lappskifer
- Fasettskifer
- Platekledning.

Det som er karakteristisk er at det tradisjonelle taktekkingsmaterialet skiferstein forekommer på rundt 90% av bygningene. Bare i underkant av 10% av bygningene har fått et moderne tekkingsmateriale som betongtakstein og takplater.

Dette gjør at taktekkingen er den bygningsdelen som er best bevart på husene, og man bør derfor være spesielt restriktiv ovenfor skifting av taktekkning.

Arker, kobbhus og tårn ble også tekket med skifer eller beslått med metallplater.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved utbedring av taktekkingen bør en foreta nødvendige reparasjoner av undertaket, og legge på igjen den samme steinen. Dårlig eller manglende stein bør skiftes ut med ny av samme type og format som den eksisterende.
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.
3. Dersom et tak har moderne type tekking, bør man skifte dette ut med skiferstein.
4. Arker, kobbhus og tårn bør tekkes med det materialet som ble benyttet opprinnelig (som skifer eller beslag av kopper/sink eller stål).



VINDUER

I Sentrum finnes følgende typer:

- Krysspostvinduer
- T-postvinduer
- Krysspostvinduer og T-postvinduer med småruter i øvre felt og buet sprosseverk.
- Div. moderne vinduer med tverrpost, uinndelte vinduer og tofagsvinduer.

Det er igjen en god del av de opprinnelige vindustypene i bygningene fra 1906-07. Det er således mulig å spesiallage moderne vinduer tilpasset den tradisjonelle type som har vært i bygningene tidligere.

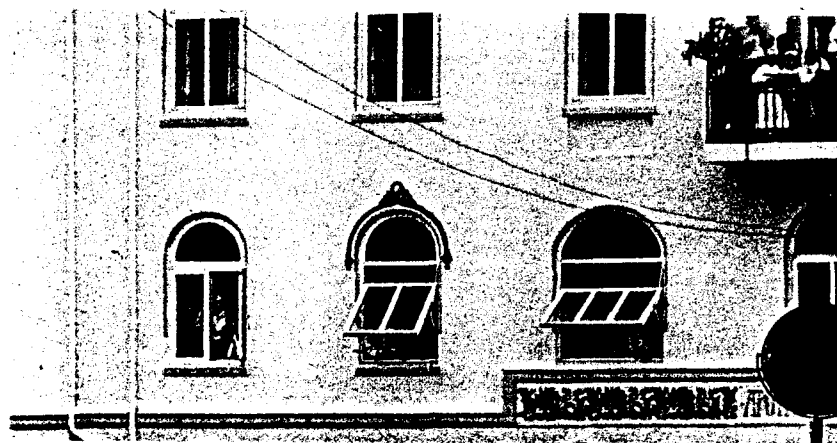
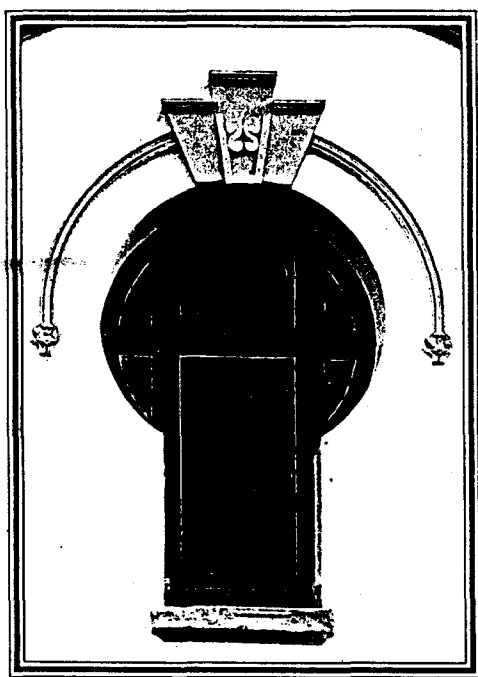
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

Som søknadspiktig endring av fasade regnes forandring av: Vindusåpning, inndeling av glassflater, utforming av selve vinduet og materialbruk.

Byggemelding kreves ikke hvis man setter inn nye vinduer nøyaktig lik de opprinnelige. Dette innebærer bl.a. at postene skal stå fast i karmen og srossene skal være gjennomgående skiller mellom glass i rammen.

Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og srosser skal ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.

Eldre vinduer lar seg som oftest bevare og utbedre. Eventuelle skader kan ofte repareres. Med enkle tiltak, f.eks. montering av tetningslister, kan de oppnå like gode tekniske egenskaper som dagens standard-vinduer.



Hvis vinduene må skiftes ut fordi de er i dårlig forfatning, bør de nye vinduene ha samme utseende som de opprinnelige. Svingvinduer, glidehengslede vinduer og dreie-vippe-vinduer, hvor vindusflaten er delt inn med tykke, gjennomgående srosser som skal etterligne postene i de nevnte vindustyper, er sjelden dimensjonert riktig til - i lukket stilling - å se ut som ekte, fast monterte poster. Uheldigst er imidlertid at vinduene, p.g.a. sine hengslingssystemer, i åpen eller lufte-stilling oppleves som en klar endring av fasaden i forhold til de opprinnelige eldre vinduer. Midtposter, kryssposter og T-poster, som er faste anordninger i karmen, vil enten sveve i løse lufta eller tippe inn i overkant. Se bilde over.

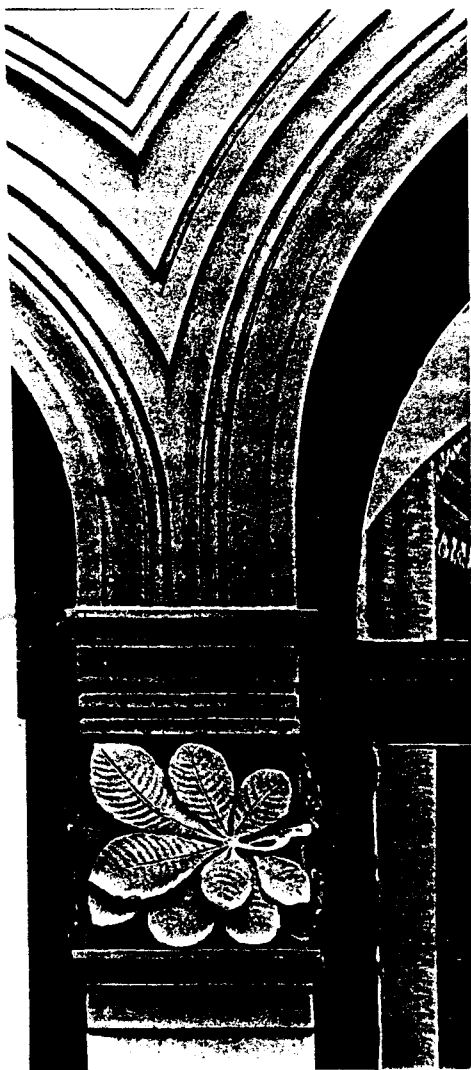


Tradisjonelle, sidehengslede, koblede vinduer kan konkurrere med vinduer med moderne hengslingssystemer både når det gjelder pris og varmeisolering. På grunn av den større glassavstanden, er koblede vinduer også bedre når det gjelder isolasjon mot støy. Koblede vinduer kan også utføres med isolerglass i den innerste rammen, hvilket ytterligere bedrer varme- og støyisoleringsnivåen.

Hovedpoenget med koblede vinduer i sammenheng med bygningsvern, er ikke bare at postene får beholde sin ekte og opprinnelige funksjon, men også at ytterrammen lett kan utføres med korrekt sprosseinndeling.

Antikvariske retningslinjer

1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.
2. Dårlige, moderniserte vinduer bør skiftes ut med nye, sidehengslede, koblede vinduer med nøyaktig samme utvendig karmmål og ruteinndeling samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som de eksisterende vinduer. Isolerglassvindu med utenpåhengslet sprosseverk er ikke akseptabelt.
3. Der det er vanskelig å utforme hele vinduet som koblevindu, kan de uinndelte feltene utformes som isolerglassvindu, og de sprossedelte vinduene utformes som koblevindu.
4. Nye vinduer skal deles i fag med separate trerammer der proporsjonene og nisjedybden tilsvarer de opprinnelige vinduene.
5. Vinduskonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



DØRER

Dørtyper

Her innbefattes butikk-inngangsdører, balkongdører og dører til portrom. Disse dørene utgjør ofte dekorative midtpunkt i fasaden. Det er derfor vesentlig at de beholder evt. får tilbake sin opp-rinnelige utforming.

Flere av bygningene innenfor planområdet har sokkeletasjer med dører (og vinduer) som bryter med stilen på resten av huset. Det er viktig at de bestående eldre dørtyper er prototyper for tilbakeføring til stilriktige, opprinnelige dør- og vindustyper i sokkeletasjene.

Antikvariske retningslinjer

1. Rikt detaljerte inngangsdører og porter bør rehabiliteres eller omsorgsfullt kopieres da de er vesentlige elementer i fasade-uttrykket.
2. Dersom man ønsker bedre varmeisolering av balkongdører, kan dette skje ved å montere et innvendig varedørblad.
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.
4. I trapperom i bygningene bør opprinnelige inngangsdører bevares, da de er vesentlige elementer i trapperomsdekoren på lik linje med rekkverk, glassmalerier og malt jugenddekor.
5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



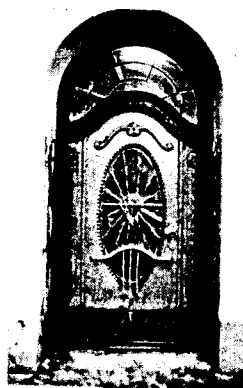
Hellegt. 2



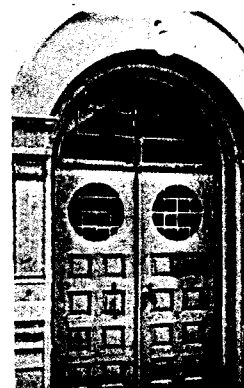
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



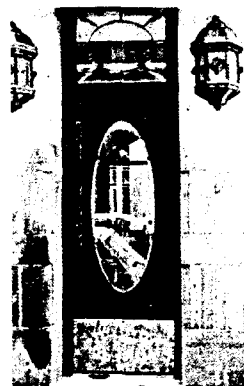
Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



Kongensgt. 24



Apotekergt. 6

FASADEDEKOR

Puss/vindusomramming/gesimser

Særtrekk:

Bygningene i Ålesund Sentrum danner sammenhengende bygningsrekker langs gatene. De er murt i tegl, som regel med 2 innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengdene på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger mellom 270-300 cm. Bygningene har vanligvis 3 eller 4 etasjer.

Vinduene er som oftest plassert en 1/2 stein inn i murlivet.

Fasadeornamentikken er oftest konsentrert om vindusomramninger, inngangsparti, gavler, gesimser, o.l. På de gamle bygningene er den de senere år understreket gjennom flerfarvebruk ved utvendig maling av fasadene.

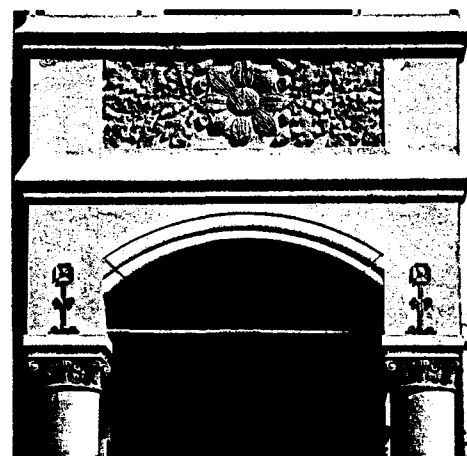
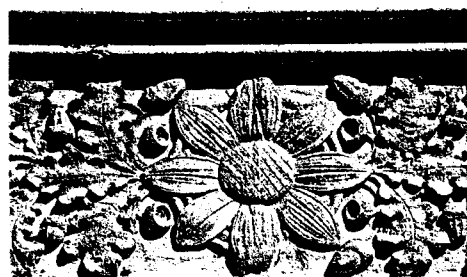
Vedlikehold bør skje med samme slags materialer som de opprinnelige. Dette bl.a. for ikke å bringe ubalanse i fukt- og elastisitetsforhold, og for å få ensartet underlag for overflate-behandling. Bygningene var som regel murt og pusset med kalk-mørtel. I de senere årene er mange av disse gårdene blitt «lappet» med forskjellige mørtler med sement og mursement med og uten plasttilsetninger.

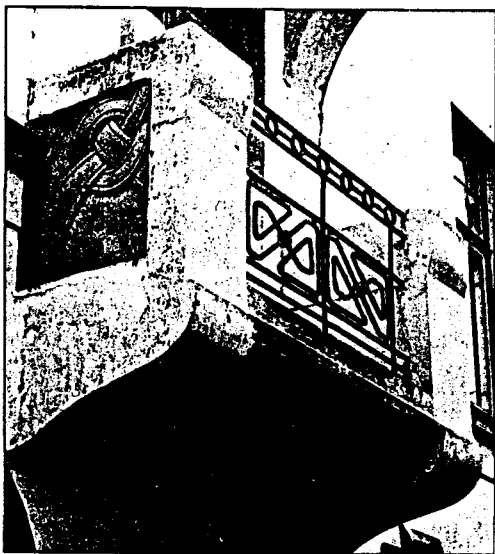
Overflatebehandlingen har også variert fra sement til plast- og oljemalinger. Vi kan ofte se skader der man på disse eldre murbygningene har benyttet tette plastmalinger.

Det er som regel ikke til å unngå at det oppstår sprekker i pussen. Regnvann trenger inn i sprekke bak malingsfilmen, og denne flasser av. Malingen kan også være så tett at fuktighet og damptrykk innenfra fører til avflassing.

Antikvariske retningslinjer

1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.
3. Bygningene bør pusses og males med maling av tradisjonell type. Ålesund kommune bør utarbeide en fargeplan for bebyggelsen innenfor planområdet.





BYGNINGSDETALJER

Det som blant annet kjennetegner godt bevaringsarbeide er et omhyggelig arbeid med detaljene og riktig materialvalg. Her må de eldre bygningers arkitektur og byggemåte respekteres. Avsnittet omhandler detaljer ved takrenner og nedløp, beslag, spir og ornamenter.

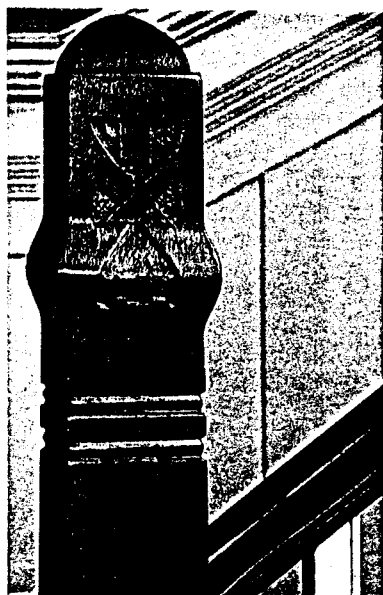
Til sammen setter disse detaljene sitt umiskjennelige preg på byggestilen i Ålesund.

Ornamenter finnes både i mur og tre. I tre ikke minst på dører og vindus-innramminger og listverk.

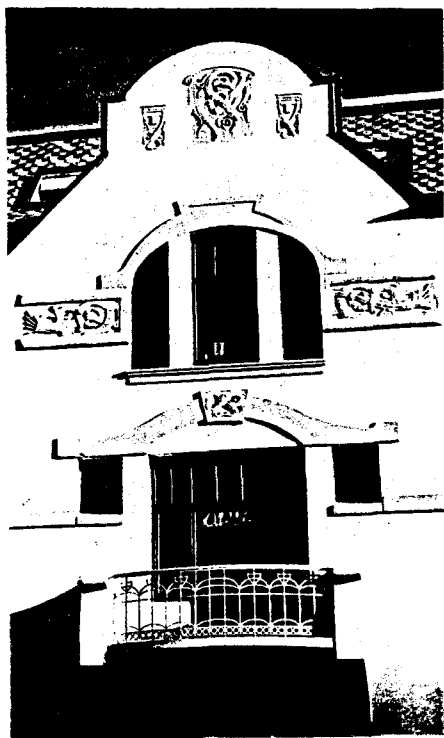
Det er ofte detaljene som gjør at vi vil betegne en bygning fra gjenoppbygningsperioden i Ålesund for jugend. Balkongrekkverk i smijern gir også sitt bidrag til å skape jugendatmosfæren. I enkelte hus var både trappegelender, dørklinker, balkongrekkverk og glassmaleri tegnet av husets arkitekt, slik at det ble sammenheng og forbindelse med de forskjellige elementene. I andre hus nøyde man seg med serieprodusert dekorativt utstyr.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold, hvor det forekommer utbedring av takrenner, nedløpsrør og beslag, er det viktig at man beholder den typeløsning som er tradisjonell for bebyggelsen. Det bør benyttes materiale som varmforsinket stål, kobber eller sink.
2. Alle spir på bygningene bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form og med samme materiale som det opprinnelige (smijern, galvanisert stål).
3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.
4. Skadde partier bør skiftes ut med nytt som kopi av opprinnelig løsning.
5. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig tradisjonelt utseende.
6. I portrom og trapperom i bygningene bør jugend-dekor på vegger, glassmalerier og rekkverksdetaljer restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.



FORMINGSKRITERIER FOR NYBYGGING



FUNKSJONSANALYSE

Formål

Ved utforming av nybygg etter brann, eller på ledig tomteareal, er holdningen til den arkitektoniske helheten i miljøet viktig ved utforming av såvel hovedtrekk som detaljer i ny bebyggelse.

Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

Hensikten med påfølgende formingskriterier er å gi retningslinjer som sikrer at nye bygningers volum og sammenkobling med eksisterende bebyggelse og det offentlige gaterom blir i samsvar med lokal byggeskikk og formspråk.

Det sentrale byområdets spesielle karakter setter ekstraordinære kvalitetskrav til utvikling av området. Kvalitetssikring bør søkes ved at problemstillingen vedrørende byforming introduseres tidligst mulig i prosjekteringsprosessen, sammen med krav om fylldig presentasjon av prosjektene.

Prosjektoppgaver i området bør dokumenteres gjennom følgende analyser:

- A - FUNKSJONSANALYSE
- B - BYBILDEANALYSE
- C - NABOSKAPSANALYSE
- D - BYGNINGS-/DETALJ ANALYSE.



Funksjonsanalysen skal avklare hvilke virksomheter en byggherre ønsker bebyggelsen skal inneholde, og avklare hvilke av disse som kan godtas i ny bebyggelse i området.

Funksjonsanalysen må også avklare hvorledes prosjekter integreres trafikkmessig med transportsystem for biler, vareleveranse, kollektivtransport og fotgjengere i byen.

BYBILDEANALYSE



Bybildeanalysen skal dokumentere ny bebyggelses innvirkning på det offentlige rom:

Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/landemerker utkikspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

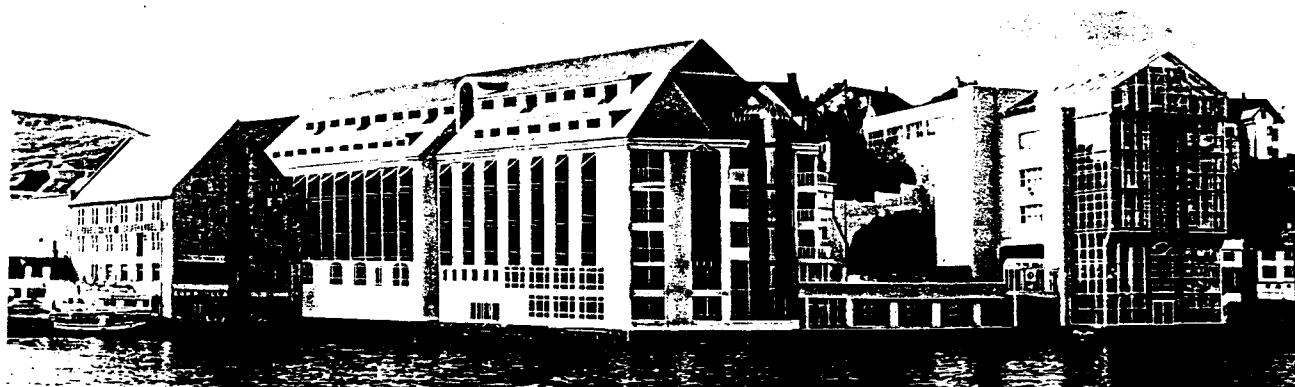
Punktmarkering, Fonds: Visuelle merkepunkt, avslutning av synsakser som viktige elementer i bybildet:

Analysere om slik plassering skal markeres med spesielle bygningsmessige utforminger: Der ny bebyggelse står som avslutning på gateløp, kvartaler eller fremstår som fondmotiv, bør utforming vise dette (utforming av hjørne, inngangsparti, fasade).

Byggelinjer/byggebegrensning: Stadfesting av kritiske fasadelinjer med byggelinjer.

NABOSKAPSANALYSE

Naboskapsanalysen skal avklare volumet og hovedformen på bebyggelsen. Avklaring av maksimum- og minimumsramme for bygningsbredde, lengde, gesimshøyde, takvinkel, høyde til møne, takform og volumoppdeling.



Utnyttelsesgrad: Avklares i forhold til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens form: Bebyggelsens form må styres slik at verne- og byformingsplanens intensjoner om form og tilpassing oppfylles.

Eiendomsmønster er et eksempel på viktige overordnede formbetingelser i eldre bebyggelser og kulturlandskap. Det dikterer en overordnet formstruktur. Bygging på tvers av, i uoverensstemmelse med de gamle eiendomsmønstre, gir vanligvis hus som på alle måter blir for store for miljøet. Eller vi får store hus som forsøker å være mange små hus, som bare tilsynelatende har en overordnet likhet med de gamle.

Bebyggelsens rytme: Styring av max./min. lengde på fasade, grad av likhet og ulikhet i gesimshøyde og takvinkel med nabobygg.

Komposisjonen av lange fasader er krevende. De bør inneholde rytmer og kontrapunkter som kompenserer for den store lengden.

En kritisk grense overskrides når fasadelengdene blir lenger enn gatene er brede. Så lenge fasadene er tilnærmet kvadratisk i format, vil de i det perspektiviske synsinntrykk virke vertikale og dermed gi en samlet virkning av mangfold i gateløpet. Dette er et forhold som det er særlig viktig å ha for øye ved sammenslåing av eiendommer.

BYGNINGSANALYSE

Bygningsanalysen går ut på å lage en hoveddramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

Fasade

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Hovedform og hovedoppbygging av fasaden: Tyngdepunkt, vertikalitet og horisontalitet, rytmeoppdeling, vinduers og dørers utforming og plassering i vegglivet/materialbruk /grad av ornamentering.

Ved nybygging mot viktige offentlige rom, bør det legges særlig vekt på estetisk utforming av bygningens form, fasade og materialvalg slik at byrommet blir understreket og forsterket.

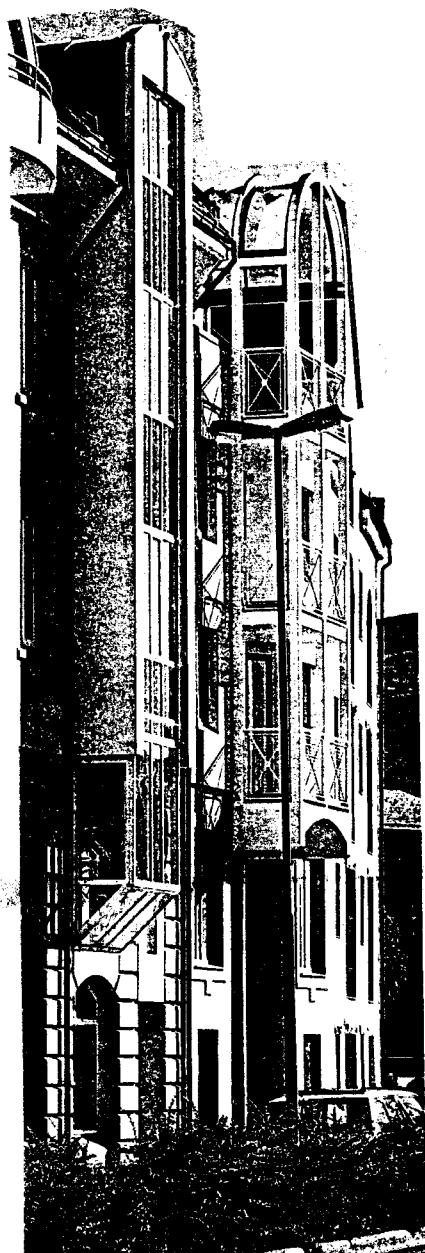
Tak

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Takets hovedform og hovedoppbygging, vinduer, evt. terrasser, arker og karnapper i takflate, samt materialbruk.

Skifer er det dominerende, tradisjonelle materialet på skrå takflater og gir takene arkitektonisk tyngde. Nye bygninger bør derfor tekkes med skifer.

Det bør tilstrebes at takene bør ha en enkel form, og at heis- og ventilasjonsoppbygg unngås.



RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR NYBYGG OG REHABILITERING

Oppriss

Forslag til nybygg, og til endring av bygningers fasader og eksteriør bør illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslaget. For hjørnebygninger bør det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges frem perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

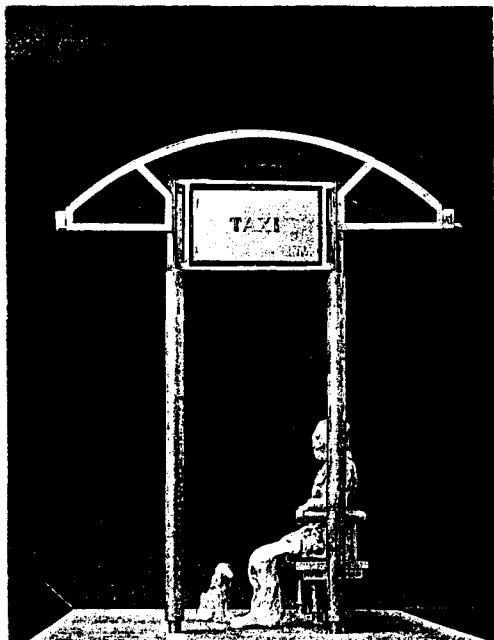
Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kan forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

Alternativer

I særlig viktige byggesaker - herunder alle saker knyttet til bebyggelse som ligger i område for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kan hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kreve at det utarbeides flere alternativer før saken viderebehandles.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.



Byens detaljer utformes i utallige varianter. Noen er private og noen er offentlige. Det mangler samordning. Offentlige etater og private setter opp sine skilt og installasjoner hver for seg, uten å skjele til felles harmoniske løsninger.

Gateinventar som byformingselement

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

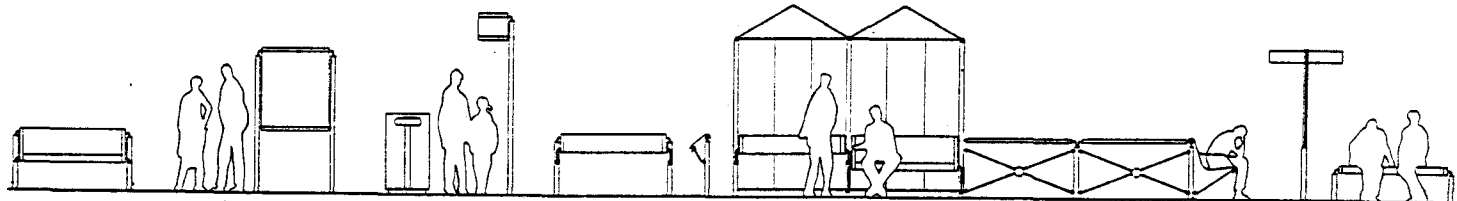
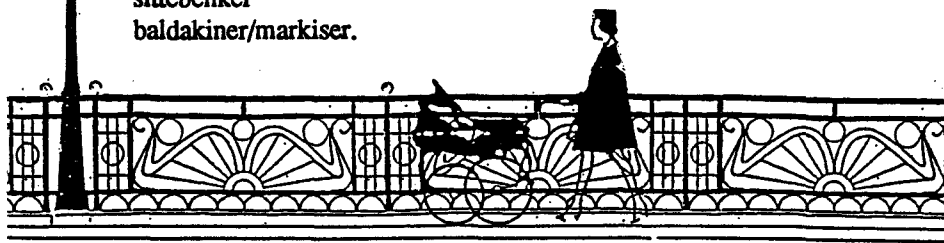
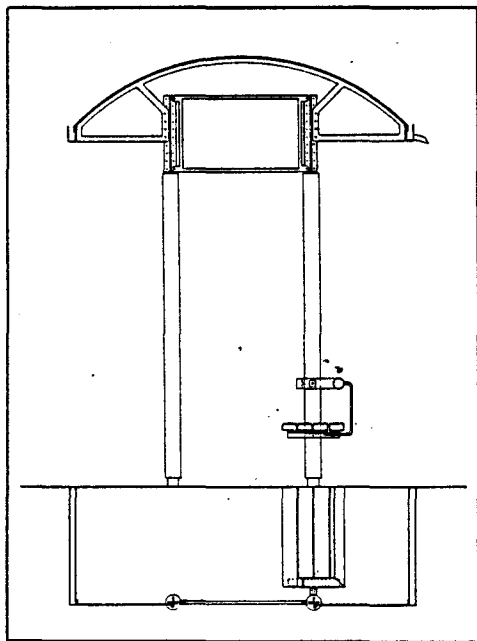
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

Slike elementer kan være:

- kioskbygg som telefonkiosker, salgskiosker, trafokiosker og paviljonger
- venteskur for busser
- brannhydranter/-meldere
- trafikkavvisere (pullerter)
- plakatsøyler/-montere
- søppelkurver
- plantekasser/-arrangementer
- vannfontener/-bassenger/-skulpturer
- rekkverk/murer
- sittebenker
- baldakiner/markiser.



Foruten å dekke rent praktiske funksjoner bør gatemøbler og gateutstyr brukes bevisst som planverktøy i byforming som romformende, romavgrensende og dekorative elementer. Disse elementene er holdnifgsskapende i forholdet mellom menneskene og byens arkitektur.

Målsetting:

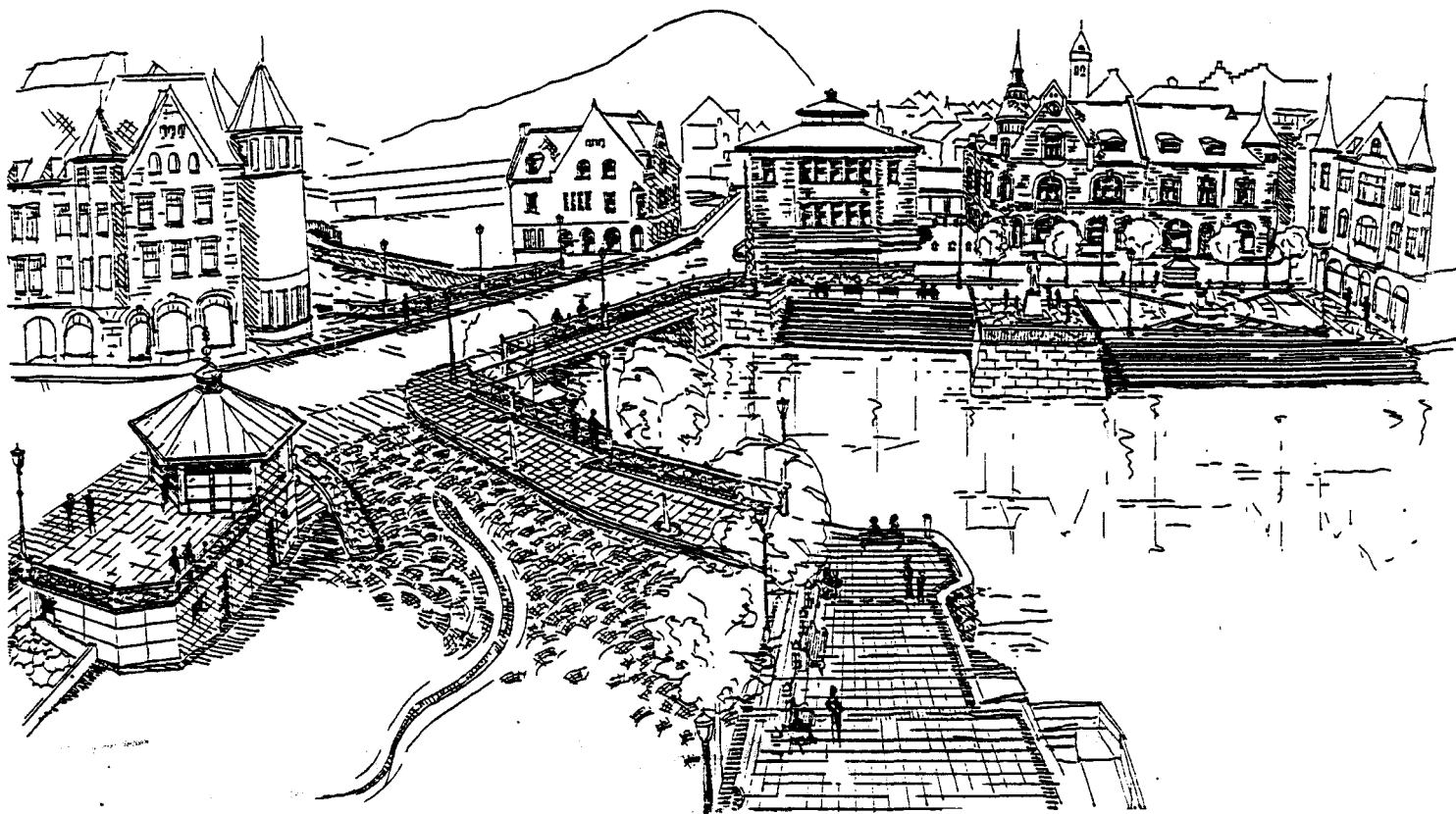
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

Riktig valg av form, stil og plassering av gatemøbler og -utstyr er av vesentlig betydning for byens visuelle og sosiale kvaliteter, og bidrar til å gi gater og byrom identitet og karakter.

All møblering av gate/byrom må tåle

- vekslende værforhold vinter og sommer
- forsøk på hærverk og misbruk
- slitasje.

Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige produkter.



Gatemøblering, gjerdet og murer, beplantning, utendørs belysning, skilt og reklame, skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med områdets karakter.

Det kreves en detaljert utomhusplan ved prosjektering av slike elementer i byrommet.

Belegningsstein som byformingselement

De fleste opplever brosteinsbelegning som miljø- og identitetsskapende elementer i et bymiljø.

I byer med brosteinsbelegning ser vi en utvikling mot at det gjøres prinsippvedtak om bevaring av disse. Hensynet til de kulturverdier brosteinsgatene representerer, oppveier de økonomiske og tekniske ulemper.

Brosteinsgatene i Ålesund er viktige elementer i en helhetlig arkitektonisk og miljømessig komposisjon.

De vakre mønstrene har formet et rikt og harmonisk samspill med bygningsarkitekturen, og blitt en vesentlig del av den opplevelsverden det er å bevege seg i Ålesund. Brosteinsbelegget har lydmessige egenskaper. Asfaltbelegg gir en tammere akustikk i bygatene enn brostein. Nedasfaltering av brosteinsgater påvirker således vår opplevelse og gjør den fattigere.

Historisk bruk

Det første faste gatedekke i form av brostein ble lagt i Kongensgt. (ca. 100 m lengde) i 1915.

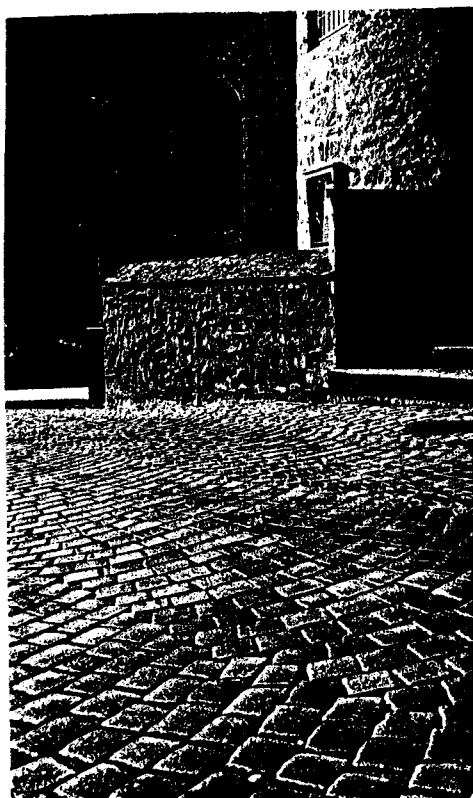
Mellom 1920-30 ble ca. 1000 m brosteinsdekke lagt og mellom 1930-40 ytterligere ca. 1500 m. Det ble lagt brosteinsdekker i Ålesund helt fram til første del av 1960-årene.

Steinen ble hovedsaklig brutt i et gneisbrudd ved Ertresvåg i Haram. Stein ble også levert fra granittbrudd ved Iddefjorden i Østfold.

Brolegging

Faste gatedekker er kjent helt tilbake til oldtidens byer. I Norge er kuppelstein eller «kampestein» brukt som brolegging siden 1500-1600-tallet i flere av våre byer.

Kuppelstein ble avløst av tilhuggen brostein, som vi i dag kjenner som storgatestein. Denne var atskillig mer tilpasningsdyktig og ga ikke minst en jevnere bruksflate. Etter hvert ble denne steinen for dyr i produksjon, og den såkalte smågatesteinen eller «kleinpflaster» overtok som det dominerende materiale rundt århundreskiftet. Det er denne steintypen vi kjenner fra gatene i Ålesund sentrum.



*Over et parti brostein fra
Løvenvoldgata lagt i
Wienermønster. (Foto P.O.Dybvik)*



*Til høyre et parti fra
Skansekaia med smågatestein
langs kaikanten, støpt
betongdekke som transport-
bane og et større parti
storgatestein.*

Smågatesteinen er hugget som en regulær kube med sidemål ca. 10 cm. Denne steintypen krevde ikke så omfattende bearbeiding av underlaget, og kunne legges oppå et noenlunde jevnt grusdekke.

Leggemønster

Det såkalte Wienermønsteret med bueform (oppfunnet av tyskeren Gravenhorst i 1885), ble etter hvert enerådende som leggemønster p.g.a. sine mange fordeler. Buene i mønsteret gir mulighet for å utnytte stein med ukurante mål. Med avslutning av en halv bue mot rennesteinen blir de siste steinene alltid liggende rett mot fortausrenna, som for øvrig består av 2 rekker med storgatestein.

Således blir det i prinsippet unødvendig å hugge tilpasningsstein. Wienermønsteret har også andre fordeler. Hvert buefelt tilsvarer omtrent en manns rekkevidde. Broleggerne kan derfor arbeide parallellt i en rekke over hele gatens bredde. Steinen blir stampet ned i et sandunderlag og fugene fylles med sand.

Wienermønster er den dominerende mønstertypen i Ålesunds gater. Ved Skansekaia er bevart et parti med verdifull storgatestein som er lagt i rekkemønster. Brosteinsbelegget på Skansekaia er av unik karakter. Her finnes en samling av storgatestein i kombinasjon med støpte betongfelt for varetransport langs kaikanten. Dette er sammen med de gamle bygningene fra før bybrannen verdifulle kulturminner, som må bevares og rehabiliteres.

Fortauene

Før bybrannen besto de fleste fortauene av grus- eller steinheller med tilhuggen stein av ujevn kvalitet som kantstein. En del støpte betong-fortauer var imidlertid allerede den gang i bruk. Denne typen fortau skulle bli den dominerende etter brannen. Slik har det vært fram til ca. 1980 da støpte heller av betong ble tatt i bruk i stor utstrekning i forbindelse med anlegging av vannvarmerør i byens fortau. Fortauskantene ble da støpt i betong eller bygget av huggen granitt. Hellene, som ligger på sandunderlag, gjør reparasjons- og vedlikeholdsarbeider av varmerørende enklere. Det kreves imidlertid stor nøyaktighet i underlagsarbeidet for at hellene skal ligge stødig.

«Brosteinsvedtaket»

Som følge av økende utbygging med tilhørende tekniske anlegg og trafikkøkning, har behov for gravearbeider og reparasjoner medført at vedlikehold av byens brosteinsgater er blitt omfattende og dyrt.

I 1973 vedtok Ålesund bystyre at et antall sentrumsgater med brostein skulle bevares.



Smågatestein legges i Wienermønster, det dominerende brosteinsmønster i Ålesund.

Følgende gater ble vedtatt bevart:

1. Kongensgate fra Sørenskriver Bullsgate - St. Olavs plass.
2. St. Olavs plass.
3. Notenesgata fra St. Olavs plass - Slinningsgata.
4. Løvenvoldgata fra St. Olavs plass - Parkgata.
5. Storgata fra og med krysset Storgata/Løvenvoldgata til Kipervikgata.
6. Keiser Wilhelmsgata fra Korsegata til Brunholmata.
7. Brunholmata til krysset med Apotekergata.
8. Apotekergata.
9. Kirkegata fra Apotekergata - Aspegata.

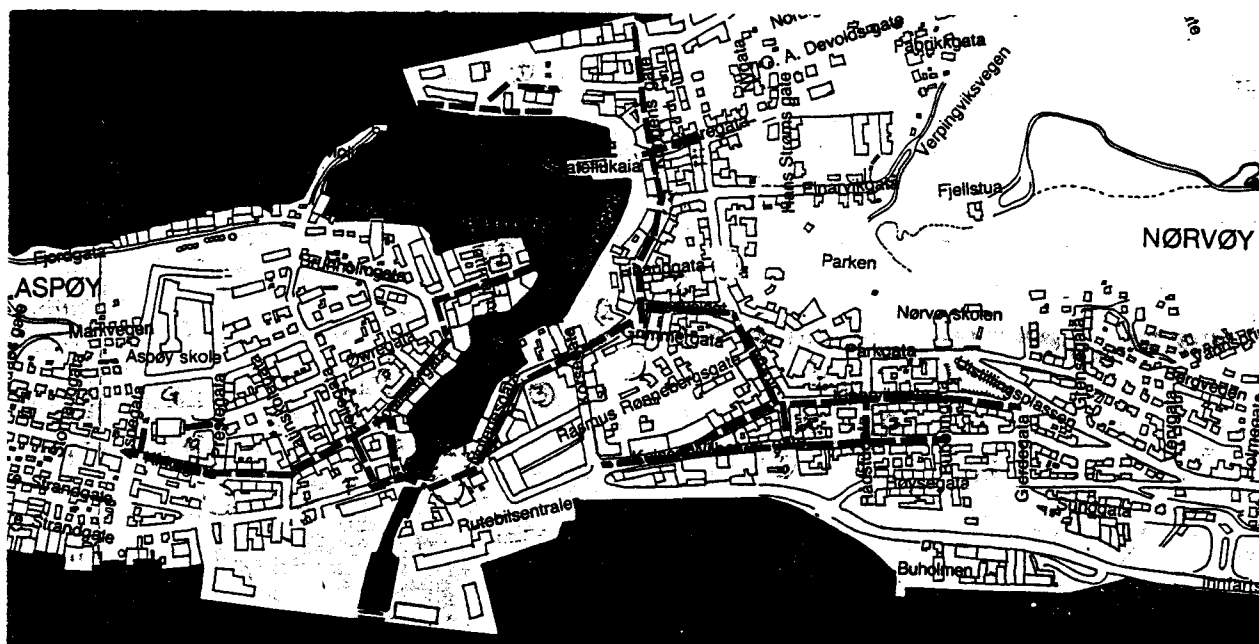
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving har foregått.

Målsetting/virkemidler

Byformingsplanen har som målsetting at «brosteinsvedtaket» fra 1973 skal gjelde, med følgende tillegg:

- A. Storgata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
- B. Kipervikgata.
- C. Rådstugata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
- D. Skansekaia.
- E. Skaregata mellom Skansegata og Storgata.
- F. Hellegata mellom Kirkegata og Hellebroa.
- G. Området rundt Ålesund kirke.

Dette betyr også at Apotekergata skal prioriteres tilbakeført som brosteinsgate. En prioriterings- og finansieringsplan for dette arbeidet bør utarbeides av Ålesund kommune som sektorplan i forbindelse med kommuneplanarbeidet.





Fortau

Fortau skal fortrinnsvis beholdes som støpte betongfortau.

Betongheller i format 30 x 30 cm med avfasede kanter eller tilskårne skiferplater i fallende lengder, kan benyttes hvor dette er hensiktsmessig. Hellene legges i forband halvt om halvt.

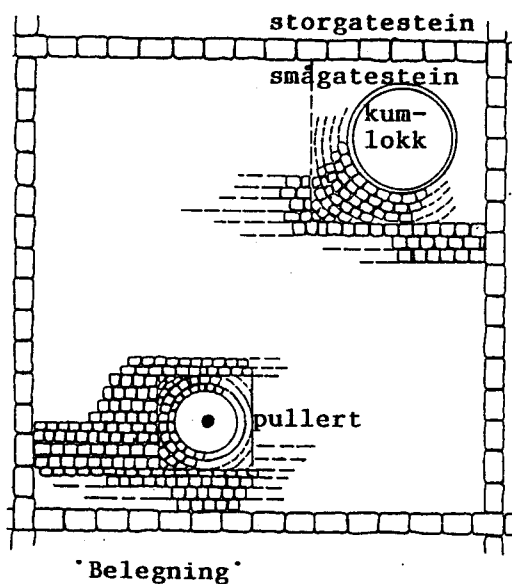
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

Detalier

Det skal legges vekt på å tilpasse belegningssteinen til kanter, gateutstyr, trær, etc.

Gågater

Ved omlegging fra kjøregater med fortau til gågater, endres gateprofilen, slik at kantsteinen elimineres. Et nytt rennesystem etableres, som f.eks. i Kongensgate, der renne-/sluksystemet markert med storgatestein er lagt i senter av gata med fall fra husene. Det er lagt skiferplater i fortausbredde inntil husene på begge sider av gata. For øvrig er brostein lagt i Wienermønstre benyttet som hovedbelegning.



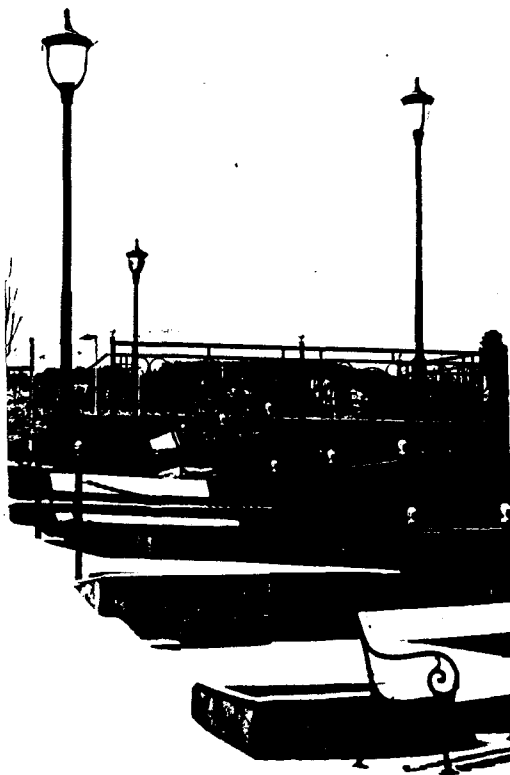
Øverst betongheller i format 30x30 cm som fortausbelegning, lagt i forband halvt om halvt.

Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

Gatelys som byformelementer

Gatelyset bør reflektere og forsterke gatens arkitektur og byens identitet og særpreg.

Gatelyset bør være tidsmessig tilknyttet gatens arkitektur gjennom historiske modeller eller moderne tilpassede typer. I et historisk gatemiljø som ønskes bevart i en riktig tidsmessig forfatning er det i tillegg viktig at lysmengder og -farge harmonerer.



Rett stolpebelysning med generell lysarmatur.

Gatelystyper

Gatelys kan deles inn i fem hovedtyper:

1. Galgelys.
2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur.
3. Rett stolpe med generell lysarmatur.
4. Veggmontert lysarmatur.
5. Hengende belysning.

1. Galgebelysning

Denne typen fører lyset inn over veibanen. Ved brede gater kan dette gi en jevn belysning uten blending. Visuelt er denne stolpeformen uheldig i bymiljøer, og da spesielt i dagslys. Formen vil som regel bryte gjennom gesimslinjen i gaterommet.

2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur

Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

Visuelt kan denne typen være akseptabel i bymiljøer, da den ikke danner et «tak» i gaterommet, selv om den bryter gesimslinjen.

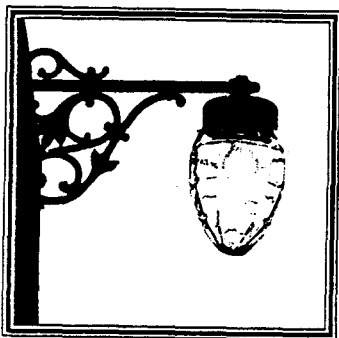
3. Rett stolpe med generell lysarmatur

Denne typen kan benyttes der belysning og armatur ikke skal dominere et gaterom, men kun gi en generell belysning. En gate som har rette stolper med generell lysarmatur har som regel et lavere lysnivå enn gater med den retningsbestemte type.

Visuelt er denne typen lett å tilpasse for bruk i bygater. Det eksisterer et utall forskjellige stolper og armaturtyper med forskjellig tidspreg.



Galgebelysning som bryter gesimslinjen på en uheldig måte.



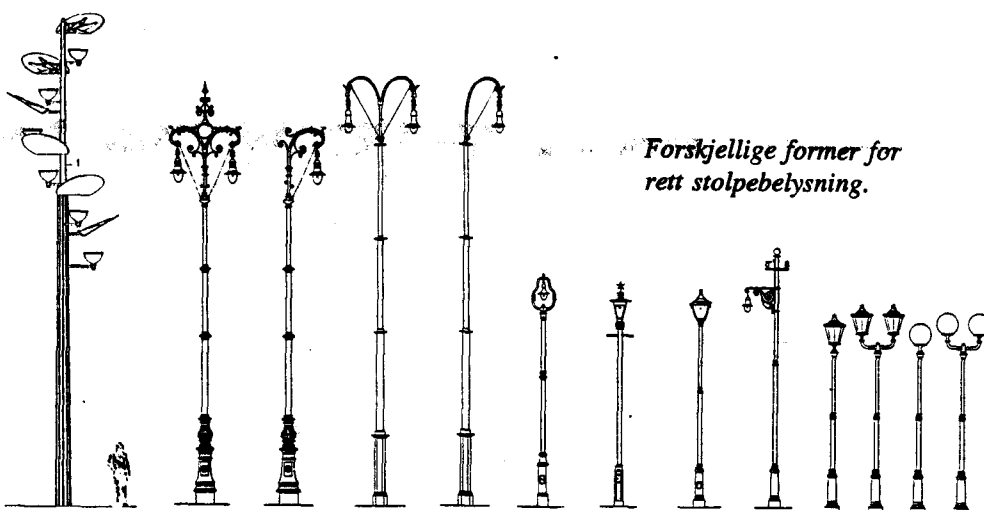
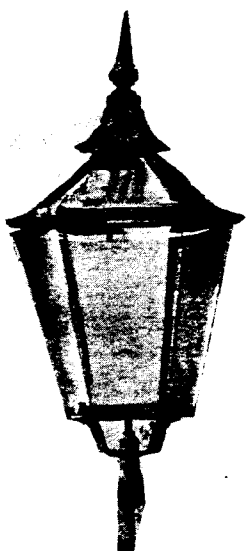
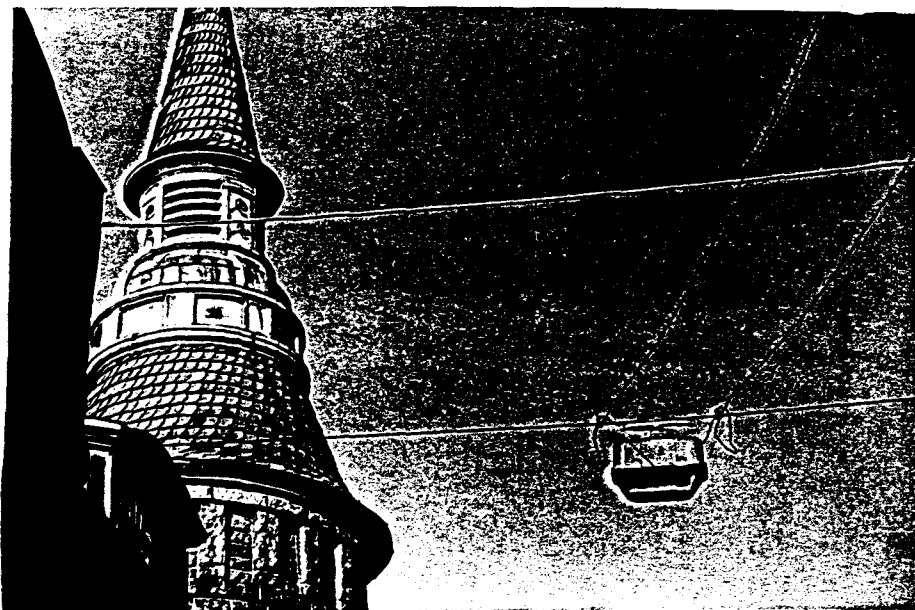
4. Veggmontert lysarmatur

De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

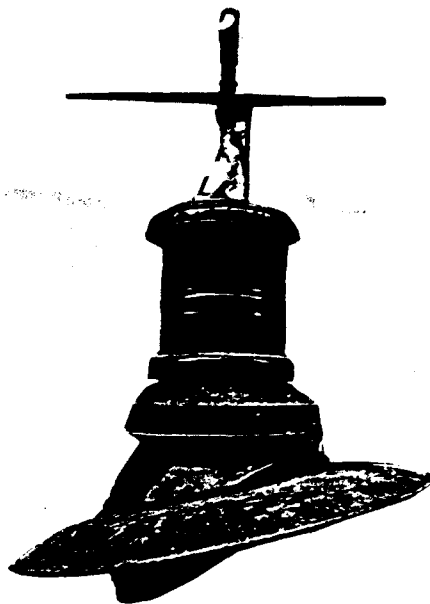
5. Hengende belysning

Denne belysningsformen vil som regel danne et «tak» i gaterommet og gir mulighet for en jevn belysning over store vegbredder.

De fleste av sentrumsgatene har enkle, lite karakteristiske, hengende armaturer. Armaturene er små i format og omgis av et «spindelvev» av opphengskabler og strømledninger, som forstyrrer den synsmessige opplevelsen av byens fasader. Disse armaturene bør skiftes ut med stiltilpassede armaturer, formet med utgangspunkt i de tradisjonelle, vakre hengearmaturene fra tida etter bybrannen. Strømledningene bør ikke gå i luftspenn mellom armaturene, men i felles strekk med bærekablene, og via jordkabel og husvegg til neste armatur.



Forskjellige former for rett stolpebelysning.



Historisk bruk

De første gatelys i Ålesund var oljelamper med tran og olje (linolje) som brennstoff. I tillegg til problemet med soting av lykteglassene, var avstanden mellom lampene så lang at effekten var svært dårlig. Siden kom gasslyktene som ble brukt til etter århundreskiftet da elektrisk lys gjorde sitt inntog som lyskilde. Mange av de gamle gasslampene ble flyttet til byens ytterkanter mens de sentrale gatene fikk elektrisk lys.

Etter Brannen i 1904 overtok elektrisiteten gradvis som gatelys. De viktigste gatene som Kongens gate og Apotekergata hadde både stolpelykter og hengende armaturer. I tillegg fantes veggarmaturer ved inngangspartier, som supplerende belysning.

Det gamle gatelysutstyret var vakkert utformet med profilerte støpejernsdetaljer i mastene og lyktehus med smijernsdekor. Det finnes ingen autentiske eksempler av disse tilbake. Aalesunds Museum har imidlertid noen eksempler i sine samlinger, og har fått laget kopier av de gamle stolpelyktene, som nå står på museumsområdet.

Situasjonsanalyse

Siden 1970 har selve lyskilden gjennomgått en revolusjonerende utvikling både teknisk og driftsøkonomisk. Kvikksølv- og natriumgass - og senere halogenlamper har overtatt, og ført med seg et omfattende spekter av moderne lysarmaturer, som mer eller mindre ukritisk har erstattet de gamle lysarmaturene. Det som har vært lagt lite vekt på i denne sammenheng, er at de nye lysarmaturene ikke bare har andre visuelle, men også helt andre lystekniske egenskaper enn de gamle armaturene.

I moderne tid har valg av system for gatebelysning i Ålesund, som i de fleste norske byer, vært bestemt av de normer som vegmyndighetene har fastsatt for vegbaneluminanser på tørr og våt asfalt. Valg av belysningsarmaturer har i liten grad vært bestemt av estetiske målsettinger.

Målsetting/virkemidler

Verne- og byformingsplanen har som generell målsetting at lys og lysarmaturer skal velges i relasjon til byrommet og arkitekturen som begrenser dette. Samtidig skal det søkes oppnådd lystekniske kvaliteter som best mulig kan tilfredsstille de brukskrav som stilles.

Stolpelykter

Gater som i byformingsplanen er foreslått som permanente brosteinsgater bør få frittstående, stiltilpassede stolpelykter som gatebelysning. Kfr. side 85.

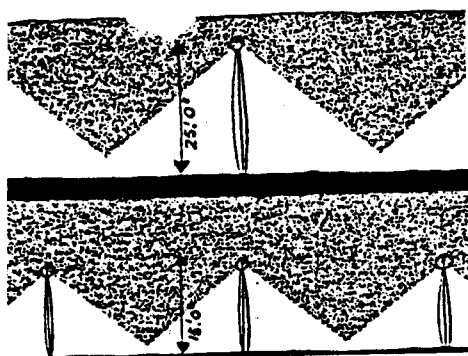
Molovegen bør utstyres med kopier av de gamle stolpelyktene som det finnes eksempler av på Museumshaugen.

*Gamle gatelysarmaturer fra Ålesund.
Øverst gasslykt (senere ombygget til
elektrisitet). Under hengelampearmaturer.*

Kriterier for planlegging av gatebelysning



Gatebelysning som er ute av skala med omgivelsene.



Eksempel på samme belysningsmengde med forskjellig høyde og avstand mellom lyktestolpene.

- Høydeplassering av gatelys er bl.a. avhengig av den hastighet brukerne beveger seg i.

Kunstig lys skal være nært mennesket når man beveger seg langsomt, og lengre ifra mennesket når man beveger seg med større hastigheter. Dette betyr at belysningsanleggets høyde og utforming i enhver sammenheng skal tilpasses den bruk gaterommet har. For den gående og den boende er miljøopplevelsen viktigst, for bilisten er informasjon om byrommenes forløp, retninger og aktiviteter viktigst.

- Forholdet mellom lyskildenes lysnivå, avstand og høyde skal tilpasses slik at man opplever variasjon og rytme i gaterommet.

Almenbelysning skal tilpasses slik at bystrukturen oppleves som en helhet, med sammenheng og historisk kontinuitet. Ut over dette skal de enkelte byroms karakter og bruk framheves gjennom valg av belysningssystem.

- Gategulvet og fasadenes nedre del er gatelysets reflektorer. Belysningen skal derfor generelt plasseres lavt, og især belyse grenser og overganger mellom gående og kjørende trafikk. Gaterommets midtparti bør gis en lavere belysnings-styrke.

- Gate- og plassbelysning må ikke være blendende, slik at den hindrer opplevelsen av gaterommets begrensninger, silhuetter og detaljer, når man oppholder seg inne i gaterommet. Arkitekturelementer, skulpturer og vegetasjon kan fremheves ved effektbelysning.

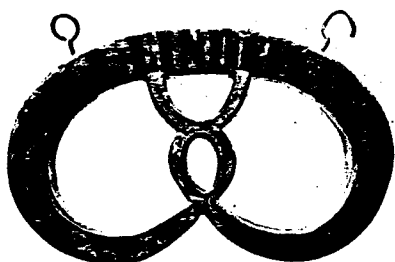
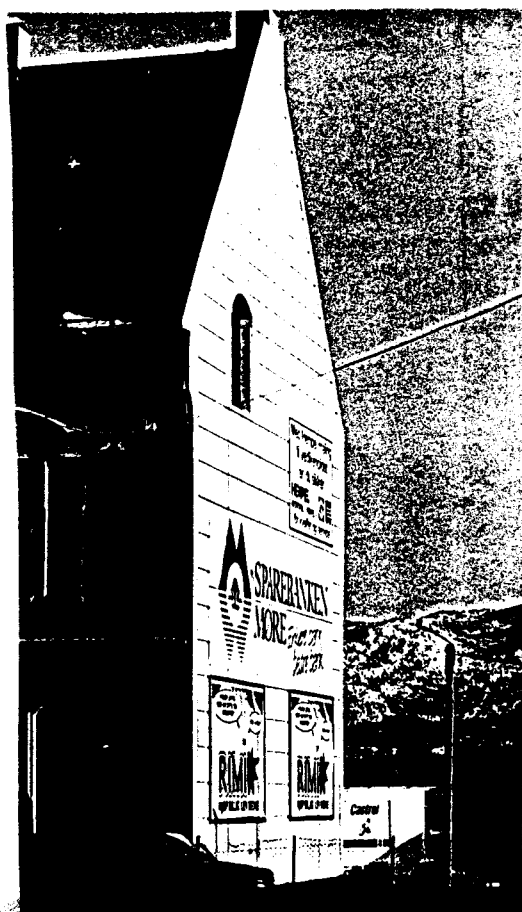
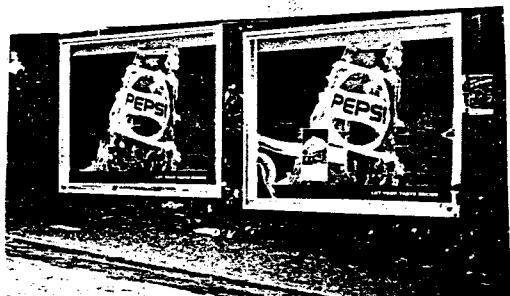
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- Gatebelysningen bør fremheve kontraster i gaterommet. Lyset bør ha en nøytral varmhvit farge. Mot dette almene lys vil signaler som trafikklys, bilers signallys, lysreklamer samt effektbelysning av bygninger og andre elementer i byrommet, kunne markere seg. Lysfargen skal gi minst mulig forvrengninger av den naturlige fargegjengivelsen, og være så ensartet som mulig innen planområdet.

BYENS SKILT



Skilt som byformelementer

Vi skiller mellom privat og offentlig skilting. Begge typer er like viktige som visuelle elementer i våre fysiske omgivelser.

Privat skilting kan være firmaskilt, informasjonsskilt og reklameskilt. Offentlig skilting kan være trafikkskilt, informasjonsskilt, gatenavnskilt m.m.

Skiltingens primære oppgave er å gi nødvendig informasjon og orientering i forhold til situasjonsbestemte behov. Dette betyr at skilt ikke bare skal ha entydig og god lesbarhet, men også god og hensiktsmessig plassering, som også innbefatter harmonisk tilpasning til arkitektur og omgivelser.

Konsekvent holdning og styring med disse prinsipper i et bymiljø, vil være av stor betydning for den visuelle helhet i miljøet, og være med å etablere ordensprinsipper, som gjør skiltingen forståelig, visuelt berikende og hensiktsmessig.



Historisk bruk

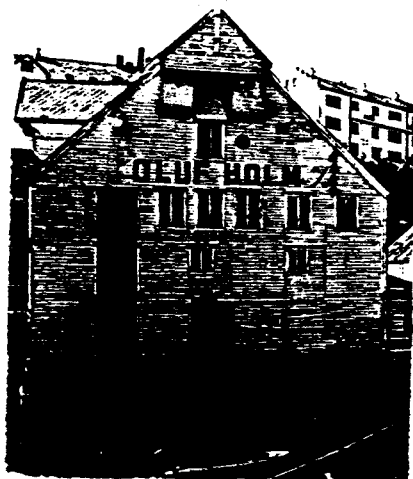
Generelt

Når vi idag ser eksempler på skilt fra tiden rundt århundreskiftet, synes vi som oftest at skiltene var vakrere og mer tilpasset arkitektur og miljø enn vår tids skilt. Skiltkulturen hadde den gang en helt annen posisjon i menneskenes bildeverden. I dag ser det ut som at vi med skiltene konkurrerer om å overgå hverandre i bruk av effekter, for å oppnå størst oppmerksomhet. Størrelse og design på moderne skilt er altfor ofte ikke tilpasset de omgivelser de skal stå i, og bærer preg av hastverksarbeid og hurtig profittjag både hos produsent og oppdragsgiver.

Billedskiltene

Blant de første av byens skilt var en overvekt av såkalte billedskilter. Skomakeren hengt ut en sko, bakeren en kringle, urmakeren en klokke, osv.

Slike billedskilter ser vi av og til brukt også i dag. De er en berikelse for bybildet, og burde vært brukt langt oftere.



Veggskiltene

De enkleste veggskiltene ble malt direkte på veggene. Før bybrannen var dette den vanligste form for skilting på byens trehus, og etter brannen på byens nye pussede murhus.

Før 1. verdenskrig var det hovedsaklig firmaskilt som ble framstilt på denne måten. Skiltene ble hovedsaklig malt på veggene ved hjelp av sjablonger, noe som var enkelt og rimelig.

I mellomkrigstiden og i tiden etter 2. verdenskrig - fram til 1960-årene utviklet reklameskiltene seg til å bli mer vanig. Bygningenes store pussflater, særlig de frittstående branngavlne, egnet seg ypperlig for reklameskiltmotiver.

Vindusskiltene

Vindusskiltene besto av påmalte eller pålimte navn og tekster på butikkvinduene. Denne typen var også rimelig å utføre, og var beskyttet mot vær og vind, da bokstavene ble festet på innsida av vinduene.

Bokstavtypene var som oftest stilt tilpasset med kunstnerisk tilsnitt. Skilttypen ble svært mye brukt etter gjenreisningen. Ålesund sentrum har således tradisjon for vindusskilting av høy estetisk kvalitet, som beriket og understreket husenes arkitektur og karakter.

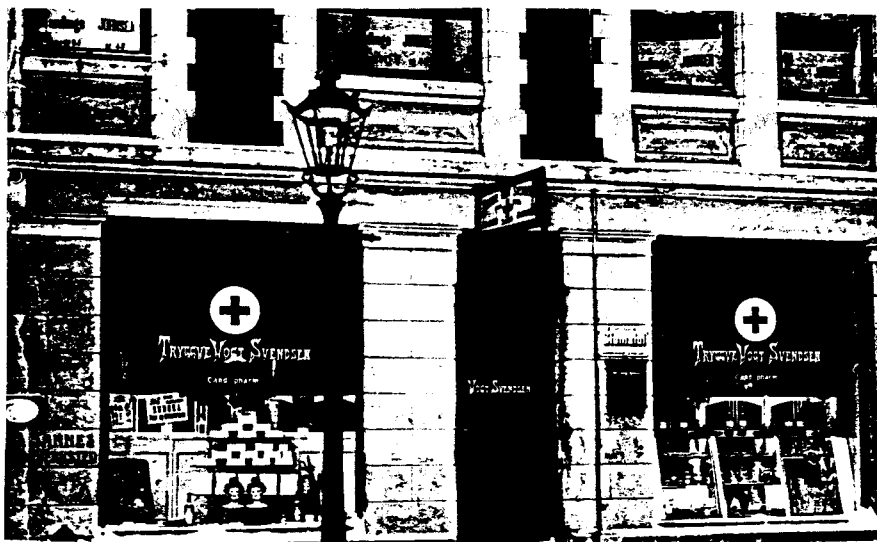


Emaljerte skilt

Emaljerte skilt ble masseprodusert som reklameskilt, og dukket opp på husvegger over alt rundt århundreskiftet. Disse skiltene levetid var forholdsvis kort, og de forsvant stort sett fra markedet i 1950-årene.

Emaljerte skilt var buede og ga inntrykk av tredimensjonalitet og volum. Slike skilt ble valgt som standard for gatenavn og husnummerskilt. Den 6.11.1906 ble det for Ålesund vedtatt en kongelig resolusjon, der utførelse og plassering av gate- og husnummerskilt er beskrevet i detalj. Resolusjonen ble opphevet i 1931, men bestemmelsene i denne bør likevel kunne legges til grunn for en framtidig utforming av gateskilt i Ålesund.

Forskjellige typer skilting. Her ser vi både vindusskilting, galgeskilting, plateskilt på vegg (emaljeskilt) og skilt malt direkte på vegg.





Plateskilt

Plateskilt kan være utformet av plast, metall eller trematerialer som er påmalt eller pålimt tekst og symboler. Skiltene festes direkte på vegger, bøyler eller galger.

Disse skiltene har vært mye brukt i de senere år, ofte på en estetisk sett ukritisk måte. Skiltene er enkle å fremstille og tillater et vidt spekter av fargebruk uten vesentlige økonomiske tillegg. Skiltene belyses av lysarmaturer festet på bøyler eller beslag, som ofte oppleves som dominerende.

Lyskasser



Lyskasser har samme bruksområde som plateskilt, og brukes svært mye i bymiljøer. Bruk av farger og lysstyrke kan variere mye. Utformingen av lyskassene blir gjerne rektangulære eller kvadratiske, da disse formene er billigst å fremstille. Det finnes imidlertid gode eksempler på form- og stiltilpassede lyskasser i Ålesund, som viser at mulighetene for formgivning er store.

Fiberopptikk-/neonskilt

Denne skilttypen er forholdsvis sjelden brukt i Ålesund. Årsaken er hovedsaklig at disse skiltene er dyre å produsere.



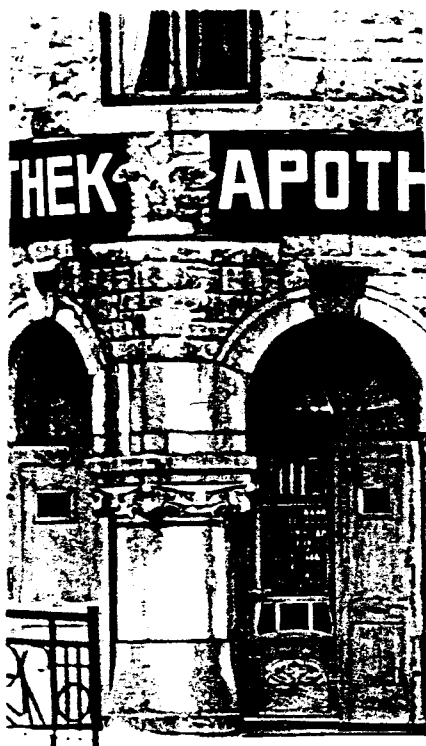
Trafikkskilt

Bruken av trafikkskilt har økt enormt i etterkrigstiden, og blitt svært dominerende innslag i våre fysiske omgivelser.

I Ålesund finnes det mange eksempler på at vegmyndighetene ikke viser nok omtanke overfor estetiske og arkitektoniske verdier ved plassering av vegskilt.

Situasjonsanalyse

Reklameskiltene dominerer vår hverdag i sterkere grad enn før. Den pietetsfølelse man tidligere hadde for arkitektur og miljø synes å være borte, selv om det finnes hederlige unntak. Skiltproduksjon og markedsføring er blitt storindustri, og vi har etter hvert fått en flora av nye skiltprodukter.



Likevel kan vi se eksempler på en positiv utvikling som ser ut til å kunne styre utviklingen videre. I Ålesund sentrum kan en stadig se nye dekorative og vakker utførte butikkskilt - ofte som galgeskilt - som tar utgangspunkt i og underordner seg husenes arkitektur og karakter. Det ser faktisk ut som om denne utviklingen er i ferd med å skape en trend, som kan være en motvekt mot de ofte glørete, utilpassede reklameskiltene som har dominert bymiljøet i en årrekke.

Målsetting/virkemidler

De gamle skiltene

Det er ikke mange eldre skilt tilbake. Skiltene som kanskje mer enn noe forteller om utvikling og levekår, har ikke i samme grad som f.eks. bygninger, blitt prioritert som bevaringsobjekter.

Dette er årsaken til at vi ikke lenger finner dem tilgjengelige for felles opplevelse i våre bymiljøer.

De gamle reklameskiltene er viktige historiske dokumenter som forteller om industrialismens, reklamens og markedsføringens barndom. De få eksempler på slike skilt som finnes, bør restaureres og bevares.

Nye skilt

Skilting må planlegges som en naturlig del av et byggeprosjekt, slik at skilt kan plasseres som en integrert del av arkitekturen. På eksisterende og nye hus i Ålesund sentrum bør det kreves at skilt tilpasses husets arkitektur, og underordner seg denne.

Innenfor planområdet bør alle utvendige skilt, også trafikkskilt kunne kreves byggemeldt.





Eksempler på
plateskilt på
galge utfra
vegg

Private Skilt

Sjablong- og håndmalte veggskilt på pussflater, vindusskilt, emaljerte veggskilt og galgeskilt er tradisjonelt brukte skilttyper i Ålesund sentrum. Det må benyttes materialer som kan tåle vanlige mekaniske og klimatiske påkjenninger, og som er lette å vedlikeholde.

Plateskilt

Skilt på platemateriale, som festes på vegg, bør ikke tillates hvis det ikke kan dokumenteres at skiltmaterialet er vær- og lysmotstandig, og at det glir harmonisk inn i sine omgivelser.

På pussede murgavler bør skilt malt direkte på veggen, foretrekkes. Produksjonen bør utføres av fagfolk etter tegninger som skal godkjennes av Ålesund kommune.

Lyskasser

Lyskasser må ikke være blendende, eller ha lys og farge som gjør dem dominerende i gatebildet. Tegninger/fotos, der skiltet er vist plassert på bygning eller innretning, skal godkjennes av Ålesund kommune før oppføring.

Galgeskilt

Galgeskilt kan utføres som plateskilt eller lyskasser. Skiltet skal være tilstrekkelig godt festet og dimensjonert for vindtrykk etc.

I Ålesund sentrum, med sin spesielle arkitektur, vil som oftest avrundede skiltformer være å foretrekke. I den senere tid har kombinasjonen messingplater eller pulverlakkerte plater med innrammingsornamentikk av smijernskonstruksjoner vært vellykkede innslag i bybildet. Belysningsanlegg for skiltene må ikke være dominerende i utforming, og ikke være blendende for den alminnelige ferdsel.

Antenner

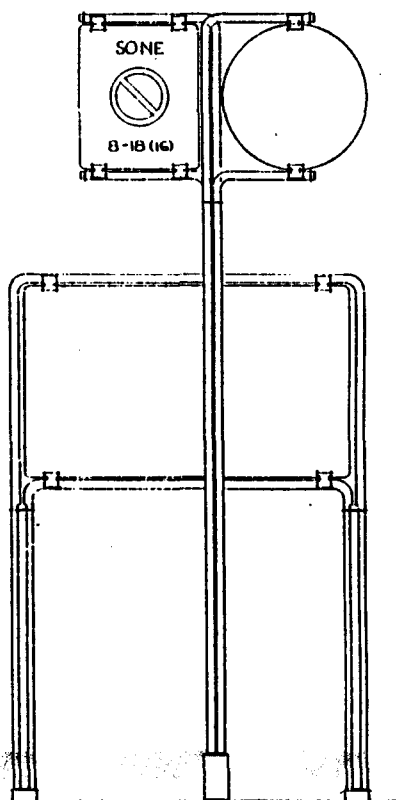
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantennener er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

Gatenavn- og husnummerskilt

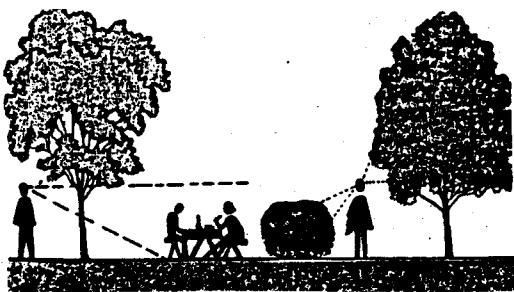
Gatenavn- og husnummerskilt skal ha entydig bruk av material- og bokstavtyper innenfor planområdet. Det anbefales at disse skilt i framtiden utformes i tråd med «Kongelig resolusjon av 6. november 1906 - om gatenavn- og husnummerskilt i Ålesund», og tilbakeføres som emaljerte skilt med sorte bokstaver på hvit bunn. Se illustrasjon over.



Trafikkskilt

Utformingen av trafikkskiltene er det lite å gjøre med. Imidlertid kan mye forbedres ved bevisst omtanke ved plassering og opphengingsmåte. Det bør stilles estetiske krav til hvordan trafikkskilt settes opp. Pietetsfull plassering i forhold til bygninger, gateutstyr og belegning skal ivaretas.

BYENS GRØNNE OMRÅDER



Trær og planter som byformelementer

Trær og planter er viktige elementer i bymiljøet. De har ikke bare en estetisk funksjon, men egenskaper som rekker langt ut over dette, og som kan oppsummeres slik:

- de brukes som romformende og romavgrænsende elementer,
- de danner skjerming mot vind, regn, sol og uønsket trafikk og naboskap,
- de danner interessante og levende former og farger i bylandskapet,
- de gir naturopplevelser og myke soner til rekreasjon for unge og eldre, og gir levekår for fugler, dyr og insekter,
- de er regulatorer for lys og skygge i byrommene i takt med årstidene,
- de har evne til å rense luften ved å ta opp støv og forurensninger gjennom bladverket.

Disse viktige egenskapene gjør at trær og planter i bymiljøet må tas vel vare på og gis gode vekstforhold. I tillegg bør kontinuerlig nyplantning på egnede steder inngå som en naturlig del av byens fysiske planlegging.

Historisk bruk



Byparken - anlagt ca. 1890



Den østre del - anlagt 1920-30

Det mest sentrale og dominerende grønne innslag i bybildet er selvfølgelig Byparken ved foten av Aksla.

Den eldste del av parken sto ferdig ca. 1890. Senere - etter at Eilert M. Bele ble tilsatt som parksjef i Ålesund i 1920 - ble den sydlige og østlige delen føyd til. De fleste trærne i parken er dermed over 100 år gamle. Noen av dem er i så dårlig forfatning at de bør skiftes ut.

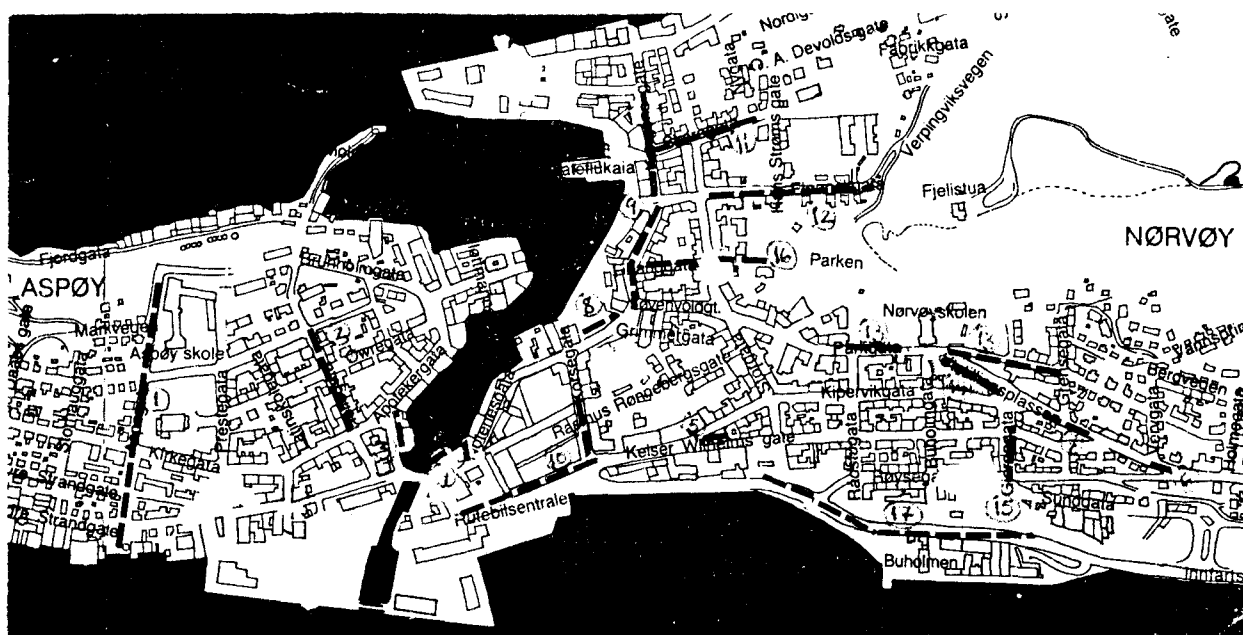
En plan for byens tregater ble utarbeidet og gjennomført under parksjef Beles ledelse i årene 1920 - 30. Vest for Borgundvegen ble det plantet hovedsaklig Platanlønn og langs Borgundvegen Krimlind, begge tresorter som lar seg beskjære for å holde størrelsen i sjakk. Dette var nødvendig bl.a. p.g.a. de mange strømledningene som etter hvert ble installert gjennom gatene.

Et og annet tre fikk imidlertid vokse fritt. Et eksempel på dette er treet som på folkemunne går under navnet «Palmen», som står øverst i Røysa, og som egentlig er en ubeskåret Platanlønn. En del praktfulle enkelttrær pryder plasser og hageanlegg. For uten byparkens trær er det naturlig å nevne Storebøka på Utstillingsplassen og bøke-trærne på Storledbakken.

Det har ikke forekommet vesentlig nyplantning av trær i Ålesund sentrum i de senere år med ett unntak. Ved utbygging av det nye Rådhuskvartalet i 1970 ble det plantet lind og svensk asal i randsoner mot gatene, og dessuten i vegrabbattene i området. Disse trærne begynner nå å bli så store at de får egenskaper som romdannende elementer, foruten at de gir vesentlige grønne innslag i et ellers svært trafikkert område i sentrum.

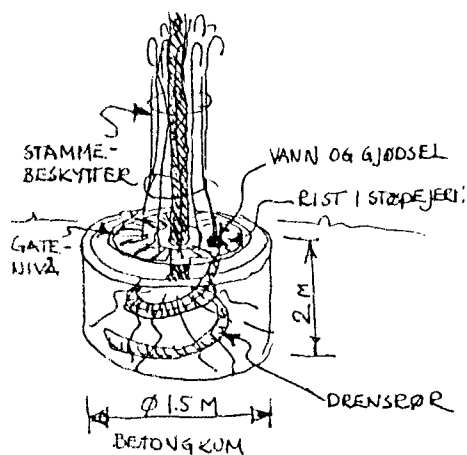
Situasjonsanalyse

Innenfor planområdet viser nedenforstående kart de vesentligste trær som kommunens parkkontor har registrert, og som vedlikeholdes av Ålesund kommune. En stor del av disse trærne er i dårlig kondisjon og trenger rask førstehjelp om de skal reddes for framtiden. Mange av dem er allerede i så dårlig forfatning at de må erstattes med nye trær.



Registreringskart over kommunale bevaringsverdige trær innenfor planområdet. (Ålesund Kommune).

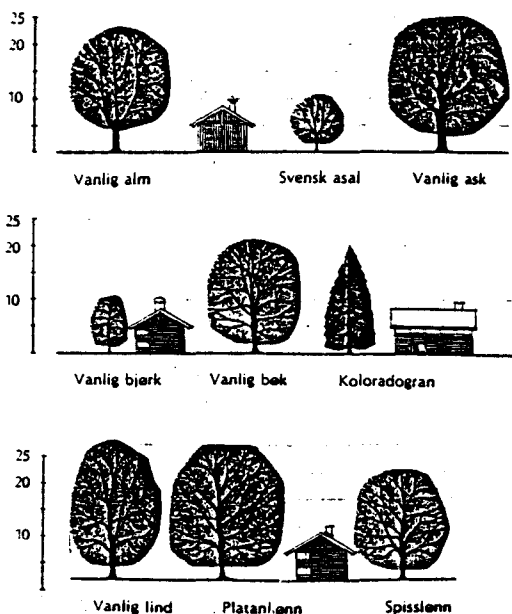
- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| 1. Aspegata | 9. Kongens gate |
| 2. Hellegata | 10. Rådhuskvartalet |
| 3. Apotekertorget | 11. Skaregata |
| 4. Lorkenestorget | 12. Einarvikgata |
| 5. Harald Torsvik plass | 13. Parkgata |
| 6. «Palmen» | 14. Utstillingsplassen |
| 7. Storledbakken | 15. Gjerdegata |
| 8. St. Olavs plass | 16. Lihauggata |
| | 17. Blixvalen og Sjøgata øst. |



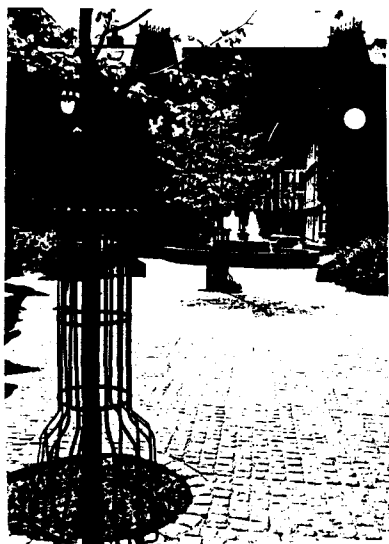
Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

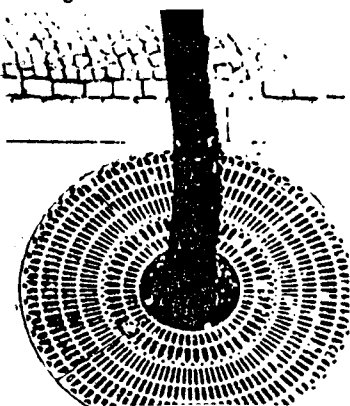
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



Vanlig voksehøyde på en del "bytrær" ved gunstige vekstvilkår.



Stammebeskytter av smijern.



Støpejernsrist som gir trærne tilgang på luft, vann og næring.

Målsetting/virkemidler

I byformingsplanen foreslås det ikke etablering av nye tregater. Imidlertid må de eksisterende tregater og -plasser bevares og vedlikeholdes. En rednings- og vedlikeholdsplan må utformes av Ålesund kommune snarest, og inngå som del av denne plan. Planen må omfatte alle offentlige bytrær, og også vise forslag til treplanting i de byrom der trær kan brukes som romdannende elementer. I de eksisterende gateløp vil det være for trangt til at trær kan brukes som naturlige element i planleggingen, med unntak av plasser ved kryss- og gateutvidelser.

Valg av treslag bestemmes av den funksjonen treet skal ha. Skal det

- gi skygge eller lø?
- blomstre, bære frukter eller ha vakre høstfarger?
- bli stort eller lite?
- være løvfellende eller vintergrønt?

Trær til utplantning bør ikke være over 20 år. Høyden varierer med treslaget, men det er enklest og vanligst å plante dem når de er mellom 2 m og 4 m.

Bevaring av eksisterende trær

Byggetiltak endrer ofte vannføringen (grunnvannsspeilet) i grunnen. Trærne er ganske nøye innstilt på et bestemt naturlig forhold og reagerer når dette forholdet forandres. Overdekking eller bygging av fast dekke over rotflaten, helledekking, asfaltering o.l. medfører kveling fordi luftvekslingen hemmes. Endring av voksevilkårene er alltid risikabel, og fagfolk bør alltid rådspørres for å vurdere aktuelle tiltak og framgangsmåte.

Beskyttelse av gatetrær

Mekaniske skader på trestammer forekommer ofte i gater og langs gangbaner. Skadene oppstår p.g.a. snørydding, gressklipping, feil-parkering og saltsprut fra forbigående biler. Det skjer også mange skader på trær på byggeplasser. Trærne kan beskyttes ved forholdsvis enkle midler ved å

- avgrense plantestedet fra gatenivået med kantsteiner
- støtte unge trær med tryggimpregnerte trepåler
- sette opp permanente vern av galv.stål rundt stammer
- sette opp betongpullerter/kjetting mellom gatetraffikk og beplantninger.

Busker og beplantninger

Funksjoner og levevilkår for busker og beplantninger i gatemiljøer faller sammen med de fleste vilkårene som trærne i byer har. De skaper rom, avskjerminger og gir skygge eller lø, og enkelte busker lar seg klippe til tette hekker. Buskene har ofte større prydderdi enn trærne og velges p.g.a. blomstring eller fruktstand. De er enklere å vedlikeholde enn blomsterrabatter som trenger stadig lusing og utskiftninger. Busker som skal danne romavgrensninger, bør være slik at de raskt får et grønt volum.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR BYENS DETALJER

Plan - Prosessen

Det er viktig å få organisert prosjektarbeidet, f.eks. i koordineringsutvalg der private, kommunale og statlige etater vet hvilke ansvarsområder de har og hvordan planer kan samordnes. Et slikt utvalg kan bestå av vegvesen, teknisk sektor, E-verket, Televerket, parkvesen og evt. gårdeiere. Samarbeid er nødvendig for å få til en grei saksgang og en effektiv fremdrift av prosjekter.

Plan/Oppriss

Ved tiltak i trafikkområder, fotgjengergater og overordnede byrom i planområdet, bør det utarbeides et detaljert planforslag som skal godkjennes av hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Utomhusplanen bør vise:

- gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer,
- utendørs belysning, skilt og reklame,
- kioskers/paviljongers/baldakiners form og volum,
- tilgrensede bygningers grunnflate, høyde og takform,
- eksisterende og framtidige terreng med koter og punkthøyder på murer, trapper, terrasser og planert areal.

Utformingen skal illustreres med fasadeoppriss.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges fram perspektiv eller fotomontasje, som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet etter endring.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

REFERANSELISTE LITTERATUR

The concise townscape: Gordon Cullen
The Architectural Press - 1961.

Ålesunds Museum.
Skrift nr. 4 - 1973.

Byens Nips: Søren Palsbo og Nils Kr. Zeeberg.
Sporvejshistorisk Selskap - 1974.

Ta vare på Oslo: Truls Aslaksby og Morten Krogstad.
Universitetsforlaget - 1979.

Møblering av byens uterom.
Oslo Kommune: Morten Krogstad.

Oslo Kommune: Kommunikasjonsrådmannen
Bygningskontrollen
Utskifting av dører og vinduer.
Hva sier loven? - 1980.

Arkitektur i Ålesund 1904 - 1907: Helga Tvinnereim - 1981
Ålesunds Museum skrift nr. 13.

Byggekunst nr. 3 - 1981 - NAL.
Byens Landskap.
Red. Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

Bonytt nr. 9 og 10 - 1981.

Byvandring: Harald Grytten.
Nordvest Forlag. Alle bind.

Byggekunst nr. 5 - 1982 - NAL.
Bevaring og Restaurering.
Red.: Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

The image of the city: Kevin Lynch.
The M.I.T. Press - 1982.

Byggekunst nr. 7 - 1983
Tilbake til byen.
Norske Arkitekters Landsforbund.
Red. Ulf Grønvold.

Lionskalenderen 1984
"Jugend i Stort og Smått"
Tekst H. Grytten - Foto S.A. Roald

Formingsrettleder for
Møllenberg - Kirkesletten - Rosenborg i Trondheim.
Trondheim Kommune - 1985.

Att skapa och förstärka stadsrum med vegetation.
Stad och land/rapport nr. 5.
Alnarp - 1985.

Formingsrettleder for veg- og gatelyst i
bymessige omgivelser
Planavdeling - Vegdirektoratet Trondheim
Knut Selberg - 1986.

Det nye Oslo: P. Butenschøn og T. Lindheim
Dreyers Forlag A/S - 1987

Vedlikehold av fredede og bevaringsverdige bygninger.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Arne Madsen - 1987.

Verneverdi og utvelgelseskriterier.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Lisen Bull - 1987.

Arkitektur i Norge.
Årbok 1988.
Byen i omforming.
Norsk Arkitekturmuseum - Bonytt.

Reguleringsføresegner for Clausenengen Kristiansund
Vernerestriksjoner.
Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal - 1988.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 2 - 1988.

Kommuneplan/Tettstedsforming - et diskusjonsnotat.
Karl Otto Ellefsen og Vegard Hagerup.
Miljøverndepartementet oktober 1989.

Byforming: Thomas Thiis-Evensen
AHO-skrift V - 1989.

Cement Nå. Nr. 3 - 1990.
Norcem A/S.

Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 1 - 1991.
Tilpasningsarkitektur.

Rammeplan 1991-2001.
Roskilde Kommune 1991.

Realistisk byanalyse: Karl Otto Ellefsen/Dag Tvilde.
Skrifter fra Arkitektavdelingen NTH 1991.

Kommunedelplan for Oslo indre by.
Plan for arealbruk og byform.
Oslo Byplankontor februar 1991.

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

	Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
	Byvilla m/ tilhørende anlegg
	Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

	Områder for andre blandet formål (spesifisert)
	Områder for Bolig / Forretning
	Områder for Bolig / Forretning / Kontor
	Områder for Bolig / Kontor
	Områder for Forretning / Kontor
	Områder for Forretning / Kontor / Industri
	Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
	Områder for Kontor / Industri
	Områder for Kontor / Bensinstasjon

	Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
	Undervisning
	Kirke
	Kulturbygg
	Administrative bygg

	Almennyttige formål
	Kirke

	Områder for hotell og bevertningssteder
	Bevertning

	Garasjeanlegg
--	---------------

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

	Hovedgate m / avkjørsler
	Gate m/ fortau
	Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)

	Gangvei
	Gågate
	Torg
	Parkeringsplass

	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Havneområde

	Trafikkområde
	Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

	Offentlig friområde (spesifisert)
	Park
	Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

	Gravplass
	Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
	VA - anlegg
	Anlegg for radionavigasjon
	Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG: SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING	
	Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
	Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
	Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
	Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
	Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000



N

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS- NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	PLANFASE - VEDTAK:			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSsAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING.		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER. 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	48 / 98	4.JUNI 1998	F.J
	STADFESTET AV FYLKESMANNEN		17.03.2000	

REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM

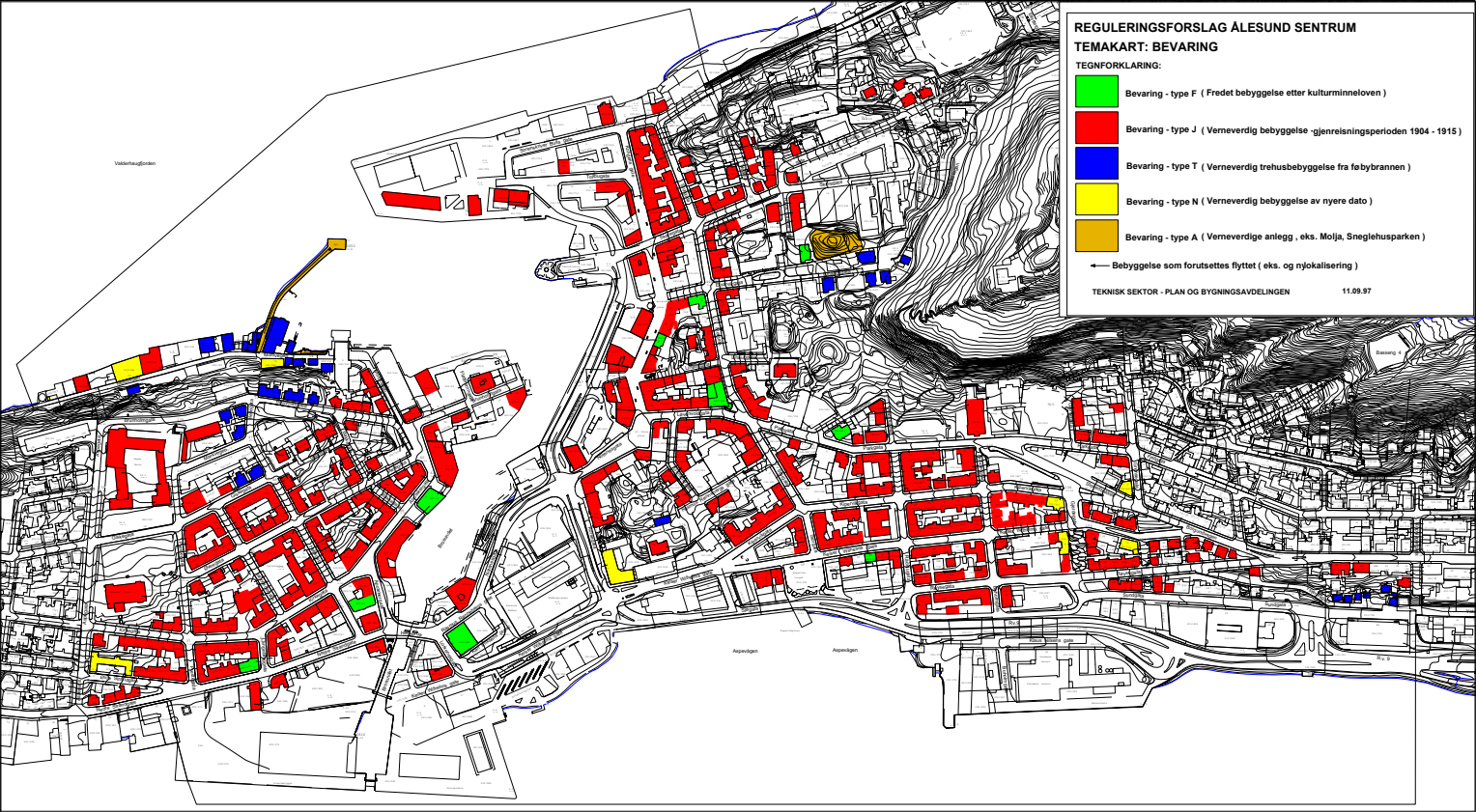
TEMAKART: BEVARING

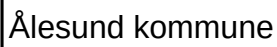
TEGNFORKLARING:

- Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
- Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
- Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen)
- Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
- Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
- Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)

TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSDELINGEN

11.09.97



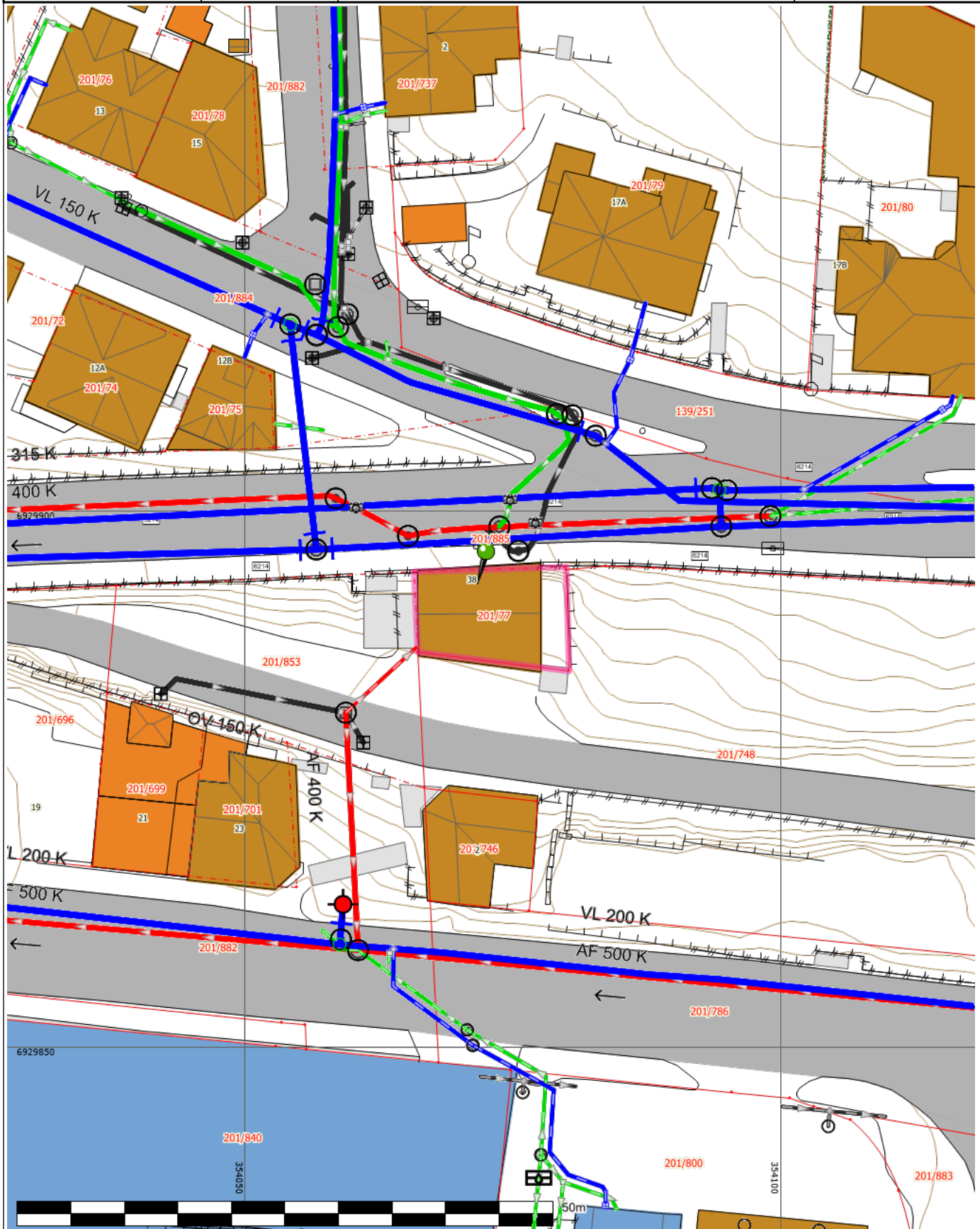


Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 6
----------	----------	---------	--------	--------

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Grensepunkt		Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Flaggstang		Hekk
	Frittstående mur		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Takkant Annen Bygning
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje, carport og uthus
	Næring og carport		Sluk		Hydrant
	Kumlokk		Trafikkøy		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Forskningskurve Ålesund
	Høydekurve 1m Ålesund		Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

	Euopa-Riksveg		Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg		Kommunal gang og sykkelveg		Privat gang og sykkelveg		
	Traktoveg midtlinje						

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

	VAPåskrift (1:1.000)		Hydrant		Kum		Pumpestasjon		Renseanlegg
	Sandfangskum		Slamavskiller		Slamavskiller		Sluk		Sluk
	AvløpFelles		Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning		Trekkør
	Vannledning		Datakabel		Gassledning				

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

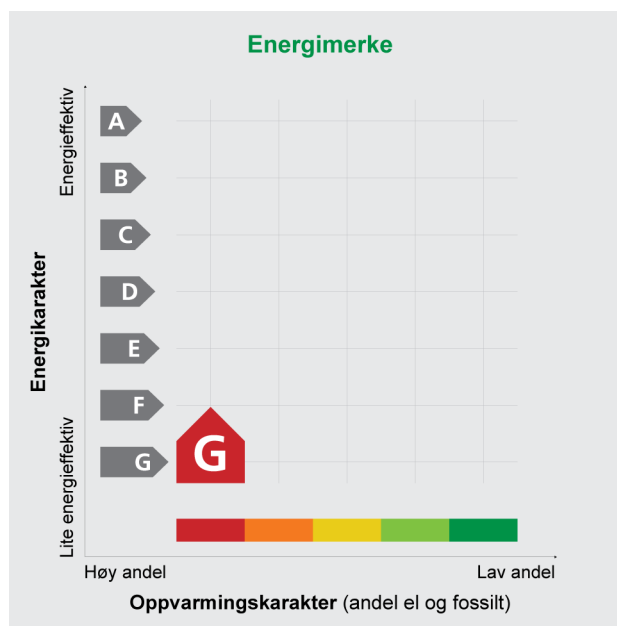
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 14
Postnr	6003
Sted	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	77
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1026122
Dato	02.07.2019

Innmeldt av Karianne Austerslått



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1906

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 34

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Vet ikke

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borgundvegen 14

Postnr/Sted: 6003 Ålesund

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 02.07.2019 09:56:57

Energimerkenummer: A2019-1026122

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Karianne Austerslått

Gnr: 201

Bnr: 77

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.